



ЕвроФинанс

300034, г.Тула, ул.Революции, д.39, оф.103

Тел./факс +7 (4872) 71-43-00

тел. 8-905-114-62-20

E-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №02/559/1460

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
Открытому акционерному обществу «Механизатор»

Заказчик: Открытое акционерное общество «Механизатор»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 26 мая 2016 года

Дата составления Отчета: 12 августа 2016 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/559/1451 от 26 мая 2016 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объектов оценки (Объекты недвижимого имущества, принадлежащие Открытому акционерному обществу «Механизатор») и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимого имущества.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	М	Здание: склад запасных частей	1150,70	5 283 000	не применялся	не применялся
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	988,50	3 648 000	не применялся	не применялся
3	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32	10403,00	не применялся	4 151 000	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объектов оценки (дату проведения оценки) 26.05.2016 г.,

Рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

13 082 000 (Тринадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость непосредственно по каждому объекту приведена в нижеследующей таблице:

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Номер государственной регистрации	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	М	Здание: склад запасных частей	50-01.01-2.2000-11.11	1150,70	5 283 000
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	50-01.01-2.2000-11.10	988,50	3 648 000
3	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32	50-50-01/004/2011-438	10403,00	4 151 000



№ п/п	Ли- тера	Наименование объекта	Номер государ- ственной регистра- ции	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
		ИТОГО:			13 082 000

Директор ООО «ЕвроФинанс»

Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович

«12» августа 2016 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки: Объекты недвижимого имущества, принадлежащие Открытому акционерному обществу «Механизатор»:

- Здание: склад запасных частей
- Здание: гараж
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32Часть нежилого здания (контора), назначение: объект нежилого назначения, этаж 1, 2

Имущественные права на Объект оценки: Право собственности.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для целей купли-продажи. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для иных целей.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 26.05.2016 г.

Срок проведения оценки: с 26.05.2016 г. по 12.08.2016 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Общие положения	4
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	4
СОДЕРЖАНИЕ	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.2. Основные положения об оценке Объектов	6
1.3. Сведения об Исполнителе	7
1.4. Сведения об Оценщиках	7
1.5. Вид определяемой стоимости	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	9
1.8. Заявление Оценщиков	10
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	10
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
2.1. Характеристика объектов оценки	12
2.2. Общие сведения о Талдомском районе Московской области	22
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	23
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	23
3.2. Основная классификация нежилых помещений, принятая в международной практике	24
3.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	27
3.3.1. Основные итоги социально-экономического развития РФ в по итогам 2015 г.	27
3.4. Анализ рынка Объекта оценки (земельный участок)	28
3.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	31
3.6. Анализ рынка Объекта оценки (здания)	32
3.7. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона в 2016 г.	34
3.8. Анализ наиболее эффективного использования зданий	40
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	42
4.1. Выбор подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки	42
4.2. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода	44
4.2.1. Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений	44
4.2.2. Определение величины накопленного износа	48
4.2.3. Определение стоимости воспроизводства Объекта с учетом износа	50
4.3. Расчет стоимости прав на земельный участок	52
4.3.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка	52
4.3.2. Расчет стоимости объектов при использовании сравнительного подхода	54
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	65
ГЛОСАРИЙ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объектов, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №01/559/1451 от 26.05.2016 г. между Открытым акционерным обществом «Механизатор» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие Открытому акционерному обществу «Механизатор»
Собственник Объекта оценки:	Открытое акционерное общество «Механизатор» Место нахождения: Московская обл., Талдомский р-н, г. Талдом, ул. Горская, 136 А ОГРН 1025007829340 от 22.11.2002 г. ИНН 5078000693 КПП 507801001
Реквизиты Заказчика оценки:	Открытое акционерное общество «Механизатор» Место нахождения: Московская обл., Талдомский р-н, г. Талдом, ул. Горская, 136 А ОГРН 1025007829340 от 22.11.2002 г. ИНН 5078000693 КПП 507801001
Право Заказчика на Объект оценки:	Право собственности
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	26.05.2016 г. – 12.08.2016 г.
Дата осмотра Объектов:	26.05.2016 г.

Положение	Значение
Дата определения стоимости:	26.05.2016 г.
Дата составления отчета:	12.08.2016 г.
Цели проведения оценки Объектов:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Задачи проведения оценки Объектов:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей купли продажи

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Оценщика представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300026, г. Тула, проспект Ленина, д.127
Почтовый адрес:	300034, г. Тула, ул.Революции, д.39, оф.103
Телефон/факс:	+7 (4872) 71-43-00, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710701001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810500010000774 в Тульском филиале Банка «Солидарность» АО г. Тула, к/с 30101810100000000756, БИК 047003756

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведены в нижеследующей таблице. Иные организации специалисты в проведении оценки участия не принимали.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г.,	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - Член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - Гражданская ответственность застрахована ОАО «Военно-страховая компания» на страховую сумму в 300 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №15740В4000890-2098 от 18 декабря 2015 года) - Оценщик I категории - Стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям Договора №01/559/1451 от 26 мая 2016 г., определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

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

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2015 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке".

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа
3.	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа

¹ Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.



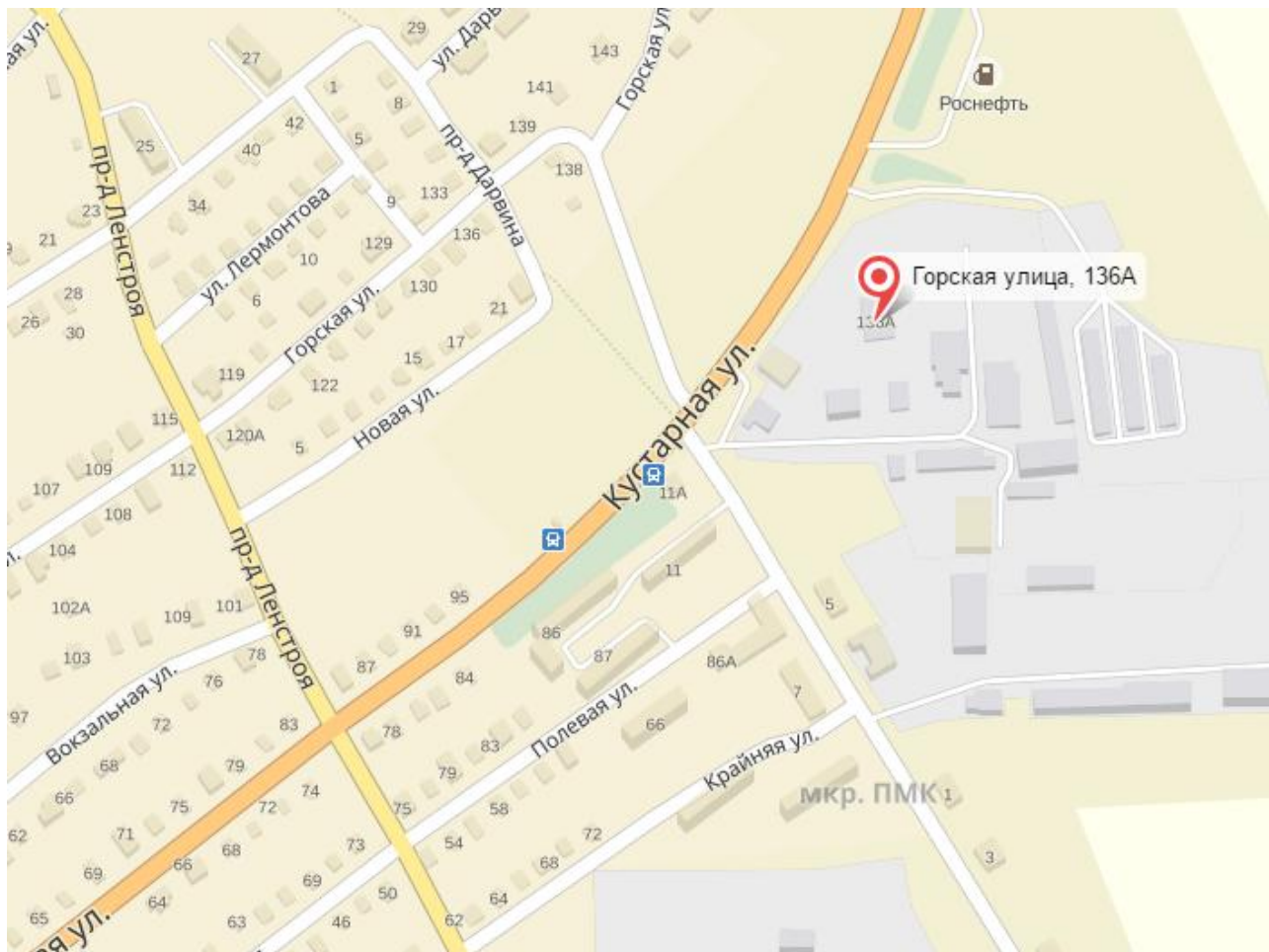
9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №7-8 и определены на основе визуального осмотра Объектов оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Изображение 1. Район расположения оцениваемых объектов на карте города Талдом



Изображение 2. Расположение земельного участка с кадастровым №50:01:0031211:32 на кадастровой карте

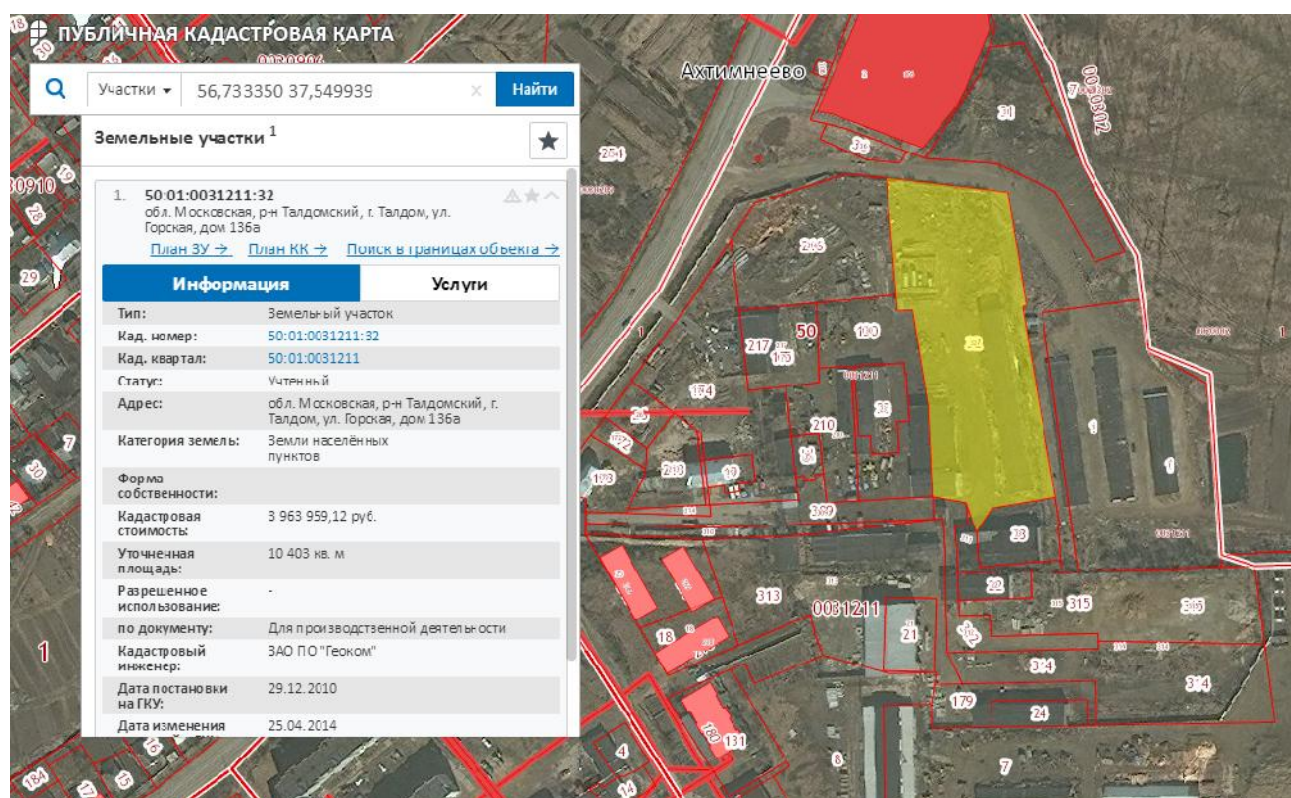


Таблица 5. Сведения об объектах недвижимости

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Номер государственной регистрации	Инвентарный номер	Адрес объекта	Свидетельство о государственной регистрации права	Остаточная балансовая стоимость на 06.11.2015 г., руб.	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м
1	М	Здание: склад запасных частей	50-01.01-2.2000-11.11	001.0000026	Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а	серия АБ №0669743 от 09.02.2000 г.	176 246,00	нет данных	1150,70
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	50-01.01-2.2000-11.10	001.0000021	Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а	серия АБ №0669742 от 09.02.2000 г.	502 299,00	нет данных	988,50
3	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32	50-50-01/004/2011-438	-	Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а	серия 50-АБ №673156 от 04.03.2011 г.	0,00	-	10403,00



Таблица 6. Сведения об объектах недвижимости (продолжение)

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, м3	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Техническое состояние
1	М	Здание: склад запасных частей	1150,70	6904,20	бутовый ленточный	кирпичные	железобетонные	рулонная	бетонные	требуется проведения косметического ремонта
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	988,50	3954,00	бутовый ленточный	кирпичные	железобетонные	рулонная	бетонные	требуется проведения косметического ремонта
3	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32	10403,00	-	-	-	-	-	-	-

Изображение 3. Объект оценки



Изображение 4. Объект оценки



Изображение 5. Объект оценки



Изображение 6. Объект оценки



Изображение 7. Объект оценки



Изображение 8. Объект оценки



2.2.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТАЛДОМСКОМ РАЙОНЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Талдомский район – самый северный район Московской области – находится в 111 километрах к северу от Москвы.

Территория района составляет 142,7 тысяч гектаров, из которых к землям лесного фонда относится 78,4 тысяч гектаров (54,9%), площадь сельскохозяйственных угодий составляет около 49,5 тысяч гектаров (34,7%).

По Талдомскому району проходит 30 из 128 км. глубоководной шлюзованной магистрали – канала им.Москвы.

В Талдомский район входят: город Талдом, три посёлка – Запрудня, Вербилки, Северный - и 176 сёл и деревень.

Численность постоянного населения - 48,4 тысяч человек. В городах и посёлках проживает 78% населения, в сельской местности – 22%.

В районе работают более 1500 хозяйствующих субъектов, из них 60 относятся к крупным и средним предприятиям.

Более 70 предприятий занимаются промышленным производством. Промышленная инфраструктура представлена такими отраслями как стекольная, фарфорово-фаянсовая, лёгкая, электронная промышленность, строительная индустрия, деревообработка.

В строительной отрасли работают более 20 предприятий.

Агропромышленный комплекс включает в себя 12 предприятий и 227 крестьянско-фермерских хозяйств.

Транспортные связи района с Москвой и областью осуществляются автомобильным и железнодорожным транспортом.

Основные магистрали – Москва – Савёлово, Москва – Дубна. Протяжённость автомобильных дорог – 565,1 км., в том числе с твёрдым покрытием – 550,7 км., с грунтовым – 14,4 км.

Ближайший порт – Савёлово Тверской области.

Основным пассажироперевозчиком является Талдомское автотранспортное предприятие, обслуживающее 23 маршрута протяжённостью 800 км.

Потребительский рынок объединяет 358 объектов розничной торговли, универсальный рынок, две оптовые базы по реализации алкогольной продукции, сеть баз по продаже строительных материалов.

Структура жилищно-коммунального комплекса представляет собой сеть предприятий, обслуживающих Талдом, посёлки и село.

В районе активно внедряется система цифровой связи – расширяется телефонная сеть, увеличивается набор высококачественных услуг.

Зарегистрировано более 350 садоводческих, дачных некоммерческих объединений. В весенне-летний период численность района за счёт проката дачников увеличивается в несколько раз и достигает 260-300 тысяч человек, что значительно увеличивает нагрузку на инфраструктуру района.

Здравоохранение района включает в себя центральную районную больницу Талдома, участковые больницы в посёлках Запрудня и Вербилки, сеть фельдшерско-акушерских пунктов, аптечную сеть.

В районе работают образовательные учреждения – 19 муниципальных общеобразовательных школ, 16 муниципальных дошкольных образовательных учреждений, детский дом семейного типа, специальная (коррекционная) школа-интернат, детско-юношеская спортивная школа п.Северный, дом детского творчества, оздоровительный центр, два профессиональных училища – ПУ-48, ПУ_79, Талдомский филиал Сергиево-Посадского гуманитарного института, два представительства института бизнеса, психологии и управления в ТАлДоме.

В сфере культуры и спорта действуют Талдомское училище декоративно-прикладного искусства и народных промыслов, детские школы искусств в посёлке Вербилки и Запрудня, районная информационная библиотечная система, Талдомский историко-литературный музей с филиалами – музеем М.Е.Салтыкова-Щедрина, Домом-музеем С.А.Клычкова, 15 Домов культуры, Дворец спорта «Атлант».

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

3.2.ОСНОВНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИНЯТАЯ В МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ

Условно все нежилые помещения по своему функциональному назначению подразделяются на три основные группы: офисные (административные), торговые и производственно - складские объекты. В свою очередь, в каждой подгруппе существует своя классификация, которая помогает структурировать все разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Классификация офисных зданий

Класс	Описание
A +	Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство конца 90-х гг.; 4-х современная канальная система отопления - вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов; Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения, ресепшн; Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка; Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам; Регистрация договора аренды за счет собственника.
A	Здание - Полностью после реконструкции или новое строительство 90-х г.г. по международным стандартам качества. Коммуникации: 2-х канальная централизованная система отопления и вентиляции, высокая мощность силовых коммуникаций, скоростные лифты, подземный гараж и/или наземная охраняемая парковка, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации и пожаротушения; Отличная круглосуточная служба охраны с видео наблюдением, ресепшн. Профессиональная служба эксплуатации здания; расположение - центр города с удобными подъездными путями и развитой инфраструктурой; прямая официальная аренда с регистрацией договора.
B +	Более капитальный ремонт и высокий уровень отделки, кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки, специализированная охрана 24 часа в сутки, опытная служба управления зданием, достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка
B	Косметический ремонт с использованием импортных материалов, возможность установки подвесных потолков, охрана 24 часа в сутки, гибкая пропускная система, имеется служба управления офисным центром, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило коридорная система. Удобное расположение.
C +	Класс C + косметический ремонт офиса и/или коридоров и/или входной группы, вахтер - пропускная система
C	К объектам офисной недвижимости класса <C> относятся объекты, где акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. К классу также относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали; а также площади в зданиях НИИ, административных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Имеют принудительную вентиляцию, коридорную систему, как правило далеко от метро, отсутствие охраняемой парковки
D	Здания, нуждающиеся в реконструкции.

Классификация производственно - складских помещений

Класс	Описание
Класс А	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Оптико-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на центральных магистралях или МКАД, обеспечивающее хороший подъезд.
Класс В.	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол- асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации- ГТС. Охрана по периметру территории.
Класс С.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол- асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.
Класс D	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.

Классификация торговых помещений

Класс	Описание
Класс 1	Современные торговые комплексы. Новое строительство конца 90-х гг. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения. Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка. Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам;
Класс 2	Реконструированные здания магазинов (типовых универсамов - универмагов), построенных в 70 - 80 гг.
Класс 3	Помещения магазинов, расположенных в подвальных и на первых этажах жилых и административных зданий, прочие торговые помещения.

3.3.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.3.1. Основные итоги социально-экономического развития РФ в по итогам 2015 г.²

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

² Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32/Итоги_2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32)

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

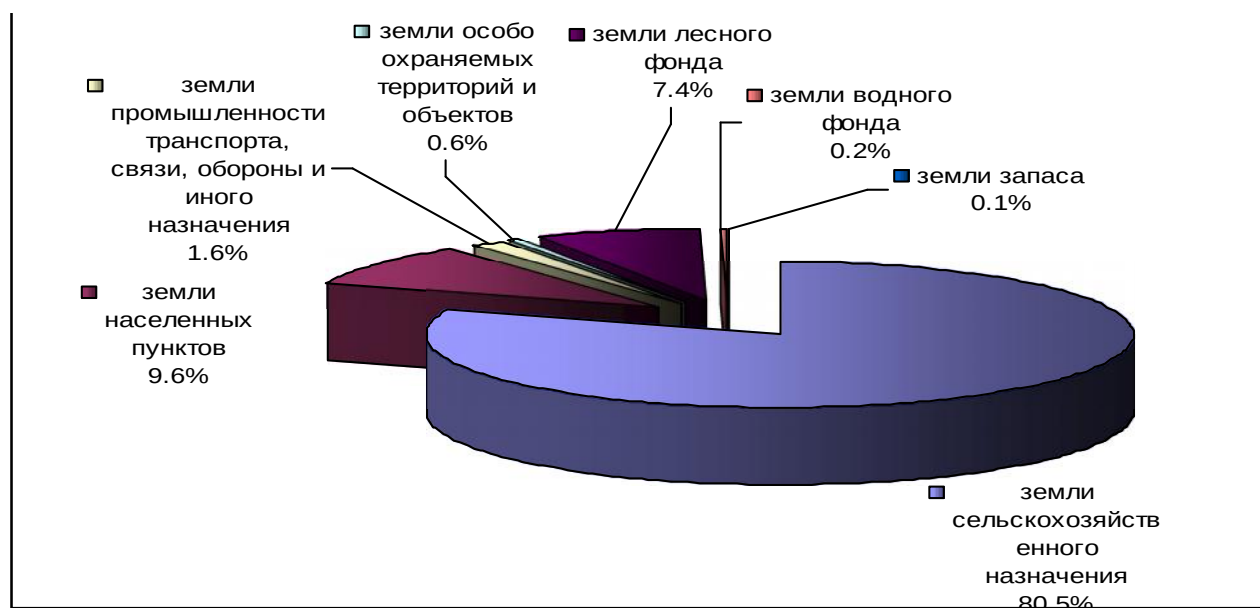
Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

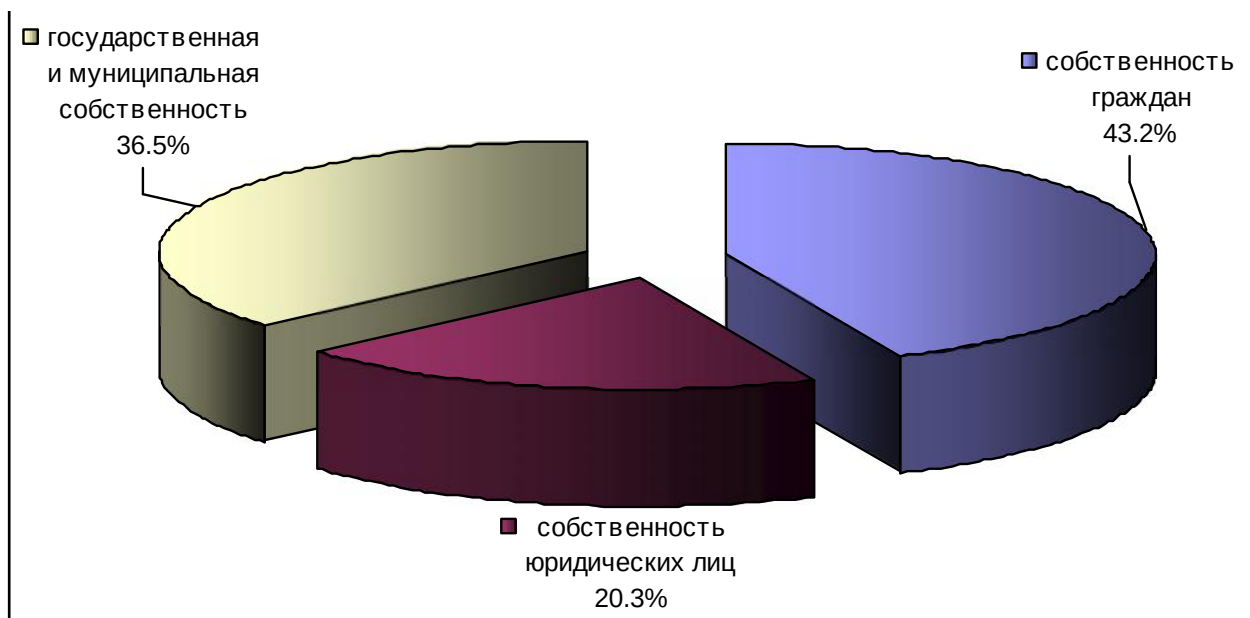
ВЫВОД: Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, существенного влияния на рынок оцениваемого объекта не оказали.

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)

Оцениваемый объект относится к земельным участкам производственного назначения. Используется собственником в соответствии с разрешенным использованием. Место расположения объекта достаточно благоприятно для коммерческой деятельности в соответствии с разрешенным использованием участка (производственная деятельность).



По данным государственной статистической отчетности в собственности граждан и юридических лиц находится 1526,3 тыс. га, что составило 63,5 % земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 36,5 % или 878,4 тыс. га.



Цены на земельные участки формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от основных транспортных магистралей, удобство подъезда).
- площадь объекта чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- доступные коммуникации (наличие доступных коммуникаций значительно увеличивает привлекательность земельного участка для потенциальных покупателей, а, следовательно, увеличивает и стоимость участка).

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка Санкт-Петербургским Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН) в 2011 году³ был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители ведущих оценочных и риэлтерских организаций.

Земельные участки были сгруппированы в 10 видов разрешенного использования (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.07 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;

³ http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Результаты экспертного опроса представлены в таблице.

Таблица 7. Влияние ценообразующих факторов на стоимость участка

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь земельного участка, м ²	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Итого по группе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешенная высота застройки)	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
Итого по группе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
Наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
Наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
Наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
Наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
Наличие и качество въезда на участок	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
Итого по группе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
Отсутствие загрязнения почв на участке	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
Итого по группе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
Близость земельного участка к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
Влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
Итого по группе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (нали-	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
чие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т.п.)										
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
Близость земельного участка к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
Озелененность района окружения и наличия мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
Итого по группе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
Проверка	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Результаты данного исследования актуальны также и для рынка земельных участков Московской области.

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных участков составляет от 6-ти месяцев до 1 года.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО-УЧАСТКА

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилуч-

шего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая допустимость с точки зрения законодательства, рассматриваемый земельный участок может быть использован собственником в соответствии с категорией земельного участка и его разрешенным использованием. В связи, с чем наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки – для производственной деятельности.

3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗДАНИЯ)

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости. Используется собственником как объекты производственной деятельности.

Цены на объекты нежилой недвижимости формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).

- состояние объекта (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. Чем лучше объект, тем он дороже).
- вид отделки (без отделки, простая отделка, улучшенная).
- размер объекта (чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- этаж расположения (для коммерческих объектов расположение на первом этаже предпочтительнее)
- конструктивное исполнение (не всегда, особенное, если предполагается будущий снос).
- доступные коммуникации (не всегда).

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет от 1-го до 6-ти месяцев.

При анализе рынка оценщик, прежде всего, пытался выявить цены сделок и в последнюю очередь цены предложений. Это обусловлено тем, что достоверно не известно, на какую скидку к первоначально заявленной в предложении цене договорятся реальные покупатель и продавец.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от основных транспортных магистралей.

Общая площадь улучшений – по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Тульской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр.

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют большой спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Оснащенность подъездными путями и их удобство — наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по балльной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

К наиболее значимым качественным факторам относится общеэкономическая ситуация в стране.

3.7. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2016 Г.⁴

В 2015 году складской сегмент находился в состоянии преобразования взаимосвязей контрагентов. Серьезных потрясений не произошло, что является результатом гибкой политики девелоперов. Участники рынка перешли на расчеты в рублях. С начала резкого ухудшения ситуации в экономике складская и индустриальная недвижимость обладает наибольшим запасом прочности по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости.

На февраль 2016 года уровень вакантности в сегменте складских помещений составил 9-10%. Сократился объем вводимой в эксплуатацию недвижимости. Многие складские проекты отложены, пересмотрены или заморожены. Чистая арендная ставка на склады класса «А» и «В» снизилась до уровня 4 200-4 800 рублей за кв. м в год. Произошло преобразование рынка из рынка «девелоперов» в рынок «арендатора». В начале 2015 года отмечен рост вакантности до 6%. Рекордный ввод в 2014 году (1,5 млн кв. м) ощутимо насытил рынок, многие введенные объекты находились в полупустом состоянии. Проявилась тенденция к переезду в

⁴ Источник: <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>

дешевые и менее качественные складские объекты. Участилась практика субаренды.

Состояние рынка складской недвижимости Московского региона

На протяжении всего 2015 и в начале 2016 года складской сегмент недвижимости находился в состоянии динамичного преобразования взаимосвязей контрагентов рынка. Серьезных потрясений, которые предвещали многие эксперты рынка, не произошло, что в свою очередь является результатом гибкой и адаптивной политики девелоперских компаний. Стоит отметить, что в основу новой политики арендных отношений были положены относительно новые тенденции, которые в предыдущие годы носили скорее исключительный характер. Благодаря разумному, стратегическому подходу к ценообразованию, переходу к рублевым арендным ставкам удалось добиться относительной стабилизации на складском рынке.

Прошедшие 15 месяцев с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В 2014 году баланс на рынке, который считался дефицитным (вакантность не превышала 2-3%), был сдвинут в сторону девелоперских компаний (производителей). Спекулятивные проекты достаточно быстро поглощались. Арендные ставки на складские площади находились на уровне 110-125 долларов за кв. м в год или 4226-4800 рублей за кв. м в год. В процессе адаптации под реалии экономики собственники складской недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Тенденции рынка складов в Московском регионе

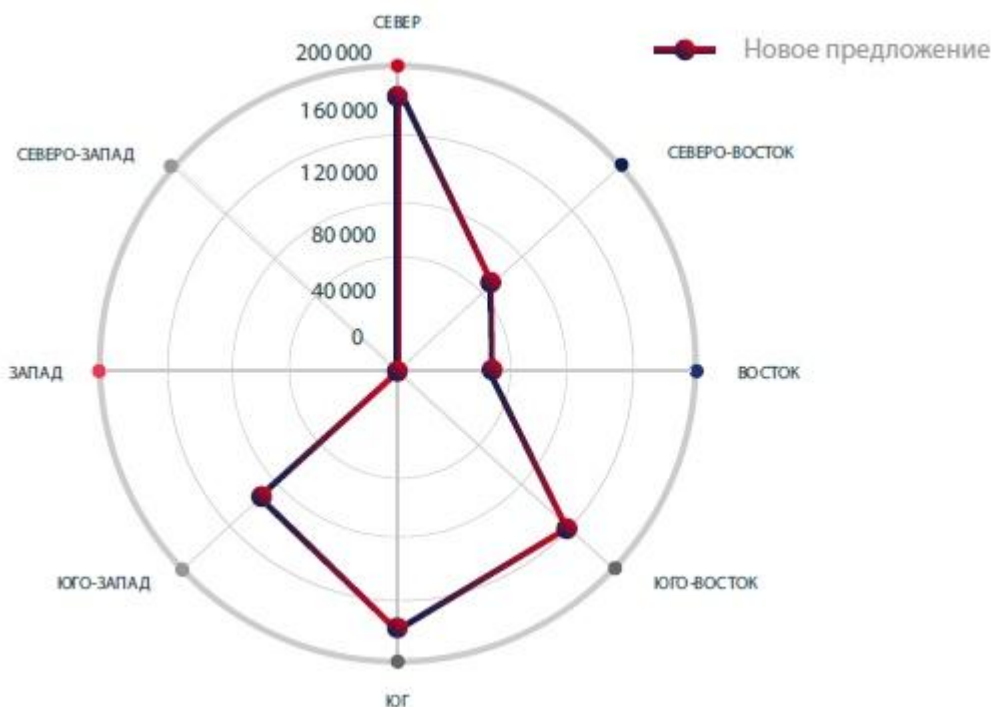
Тем не менее, на рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. За вышеуказанный период произошло преобразование складского рынка из состояния рынка «девелоперов» в состояние рынка «арендатора». В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 6%. Рекордный ввод складов в 2014 году (1,5 млн. кв. м) ощутимо насытил рынок, многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. Финансовое положение многих девелоперских организаций вынуждало их ускорять темпы ввода строящихся объектов, которые проектировались и строились в благополучные для складского сегмента 2012-2013 гг. На конец февраля 2016 года среднерыночный уровень вакантности составил около 9-10%, а девелоперы значительно сократили объемы вводимой недвижимости на рынок. Многие проекты были отложены, пересмотрены или заморожены.

Диаграмма 1. Общее предложение складов и новое строительство (млн кв.м)



Опыт предыдущего кризиса (2008-2009 гг.) способствовал повышению финансовой устойчивости девелоперов в 2015 году, т.к. на строительство объектов привлекались рублевые кредиты. Подобный подход к финансированию проектов позволил установить рублевые ставки без угрозы банкротства или критического снижения прибыльности складского проекта.

Диаграмма 2. Ввод складской недвижимости в Московском регионе (тыс. кв.м)



Предложение на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области
 За прошедшие 14 месяцев с начала 2015 года объем нового предложения на рынке складской недвижимости Москвы и Московской области зафиксировался на уровне 810 000 кв. м, что в 1,9 раза ниже показателя 2014 года, когда на рынок вышло порядка 1,5 млн кв.м. Можно сделать вывод, что рынок находится в состоянии некоторого замедления, после рекордного 2014 года.

Наблюдаемое сокращение предложения произошло на фоне внутриэкономического кризиса, ослабления курса национальной валюты и общего снижения платежеспособного спроса.

Экономическая ситуация в стране требует от девелоперов принятия рациональных и экономически взвешенных действий. Вероятнее всего, тенденция к понижению показателя объема ввода продолжится и в текущем году. Из 800 000 кв. м, введенных за последние 14 месяцев, за январь-февраль были введены всего 2 объекта площадью чуть более 20 000 кв. м. Хотя существуют предпосылки переломить понижательный тренд (об этом в конце отчета в «Тенденциях развития рынка Московского региона»).

Диаграмма 3. Распределение спроса на склады по типу арендаторов и покупателей



В 2016 году были введены в эксплуатацию складские проекты пока весьма малого масштаба и преимущественно под собственные нужды:

- вблизи г. Реутов был реализован проект компании STEP площадью 17 000 кв.м;
- в подмосковной Балашихе введен в эксплуатацию торгово-складской комплекс со складской частью площадью 4 316 кв.м ЛП «ПНК-Чехов III», находящийся в 49 км по Симферопольскому шоссе (девелопер – PNK Group) общей площадью 102 000 кв.м является крупнейшим складским проектом, введенным в эксплуатацию в 2015 году.

Наиболее крупные построенные складские объекты в Московском регионе

Объект	Расположение	Площадь, кв.м	Девелопер	Срок ввода
2016 год				
Складской комплекс	Носовихинское ш. 2 км	17 000	Компания STEP	Q1
Торгово-складской комплекс	ш. Энтузиастов, 4 км	4 316	н/д	Q1
2015 год				
«ПНК-Чехов 3»	Симферопольское ш. 49 км	102 200	PNK Group	Q2
«ПНК-Бекасово»	Киевское ш. 48 км	91 600	PNK Group	Q3
СК «Холмогоры»	Ярославское ш. 30 км	91 500	ООО «Холмогоры»	Q2
ЛП «Софьино»	Новорязанское ш. 32 км от МКАД	91 000	«АТ Недвижимость»	Q1
ЛП «ПНК-Северное Шереметьево»	Рогачевское ш. 27 км	75 000	PNK Group	Q4
СК «Михайловская слобода»	Новорязанское ш. 20 км	64 500	Компания «Меридиан»	Q4
СК «Шерризон-Норд»	Ленинградское ш. 16 км	62 200	Griffin Partners	Q4
ЛП «Север-2»	Ленинградское ш. 31 км	49 200	«Логопарк Девелопмент»	Q2
СК «Кожухово»	Носовихинское ш. 5 км	47 600	ЗАО «МонАрх Девелопмент»	Q4
ЛП «Киевское 22» (фаза I)	Киевское ш. 22 км	42 000	CPD Group	Q1
ЛП «Сынково»	Симферопольское ш. 27 км	41 400	Холдинг «Строительный Альянс»	Q1, Q4
«ПНК-Чехов 2»	Симферопольское ш. 49 км	34 900	PNK Group	Q2, Q3

Еще один крупный проект от компании PNK Group – «PNK –Бекасово», вышел на рынок в третьем квартале 2015 года. Совокупная площадь первой очереди проекта составила 91 600 кв.м.

Единственным проектом по северо-восточному направлению, которое не столь активно осваивалось девелоперами за последние 2-3 года, является складской комплекс «Холмогоры» площадью 91 500 кв.м. Девелопером проекта выступает ООО «Холмогоры». Данный проект привлек внимание немецкого продуктового ритейлера Globus Group, арендовавшего около 40 000 кв.м. Компания «АТ Недвижимость» еще в начале 2015 года ввела 91 000 кв.м складской недвижимости в логопарке «Софьино».

Стоит отметить активный ввод новых складских площадей компанией PNK Group, которая диверсифицировала ввод нового предложения по южному, западному и северному направлениям. Совокупно девелопер вывел на рынок около 270 000 кв.м.

В прошлом году и в начале текущего активность на рынке индустриальной и складской недвижимости проявляли, преимущественно, крупные игроки. Реализация их проектов шла преимущественно по формату built-to-suit (62% в 2015 году) и арендаторы были определены на старте проекта, фиксировались схемы софинансирования строительства.

Ситуация на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья на март 2016 года

Ставки аренды на качественные складские помещения снизились на 15–20%. В начале 2015 года был отмечен динамичный рост вакантности до 10%. Многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. На рынке была зафиксирована тенденция к переезду в дешевые и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. Повысился интерес к покупке складских активов, это обусловлено желанием инвесторов застраховаться от валютных рисков. Повысились предложения по продаже складских комплексов по цене сопоставимой с себестоимостью строительства.

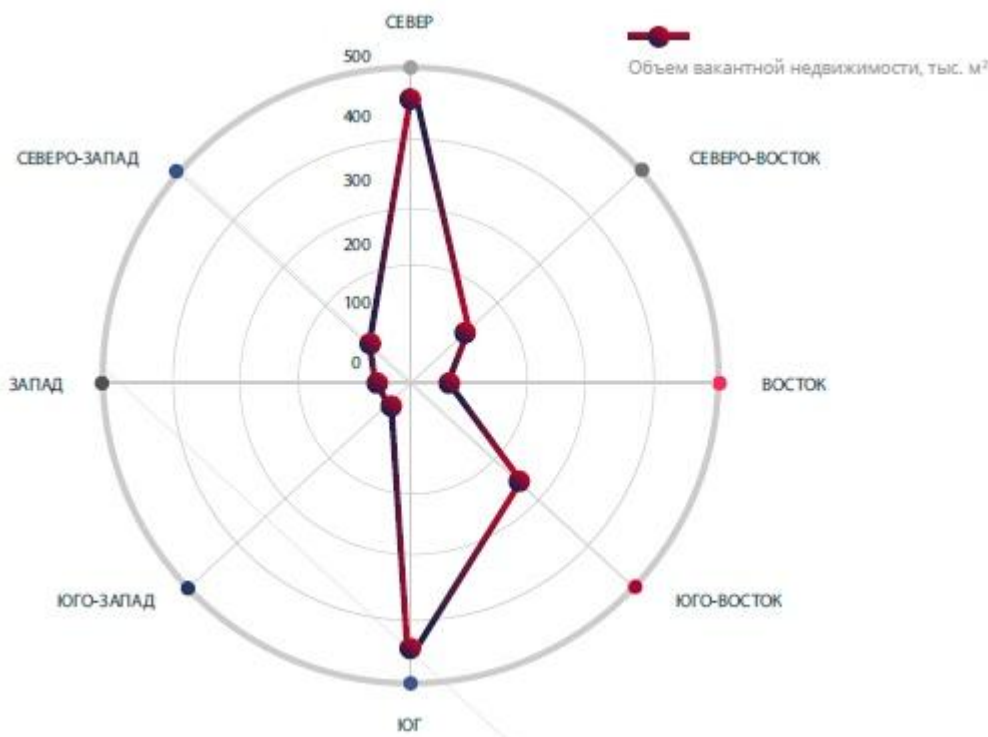
Самые популярные направления для строительства традиционно южное и северное.

С начала 2016 года власти Московской области выдали ГПЗУ для строительства складской недвижимости площадью 1,5 млн кв.м.

Очевидно, что преимущественное строительство «под себя» наблюдаемое в начале 2016 года и значительная доля проектов built-to-suit, являются индикаторами неблагоприятного экономического внешнего фона. Реализация спекулятивного формата требует принятия рисков, аппетит к которым сокращается по мере увеличения неопределенности бизнес процессов компаний, колебания национальной валюты и прочего. Доля спекулятивного строительства складской недвижимости в 2015 году сократилась до минимума. Оценочно, она составила около 10-15% от нового предложения. Эксперты рынка ожидают, что в 2016 году тенденция увеличения доли проектов built-to-suit и соответственно сокращение спекулятивного предложения продолжится.

Традиционно, северное и южное направления лидируют по объему ввода нового качественного предложения складских площадей. За прошедшие 14 месяцев по северному направлению введено 23% (186 000 кв. м), а по южному – 22% (178 000 кв. м), что в совокупности дает половину от нового предложения. Стоит отметить, что южное направление развивалось активнее и прошло через ряд трансформаций. Значительные объемы ввода стали фиксироваться и на юго-западном (133 000 кв. м или 16%), чего ранее не отмечалось, а также на юго-восточном (155 000 кв. м или 19%) направлениях.

Диаграмма 4. Распределение вакантных складских площадей по направлениям



Таким образом, с учетом частичной диверсификации на запад и восток, южное направление продолжает удерживать приоритетное направление в складском сегменте Московского региона.

К концу 2016 года запланирован ввод новых объектов складского назначения в объеме 500 000 кв. м, что свидетельствует о высокой вероятности продолжения спада объемов ввода складской и индустриальной недвижимости, о котором говорилось ранее. Компания Radius Group к 3 кварталу планирует завершить строительство складского комплекса площадью 100 000 кв. м на территории СК «Южные Врата». К тому же периоду времени, PNK Group, отметившаяся, как наиболее активный девелопер складского рынка, заявила о планах по завершению строительства «PNK – Валищево» (96 000 кв. м). Оба проекта расположены на южном направлении и строились, в основном, по схеме built-to-suit.

Большинство проектов, заявленных к вводу в 2016 году представляют собой очереди коммерчески уже состоявшихся проектов, знакомые потенциальным арендаторам. Среди новых объектов складского назначения стоит отметить «Внуково-II», реализуемых компанией Logistics Partners. Общая площадь первой очереди проекта, расположенного в 20 км по Киевскому шоссе (вблизи д. Давыдково), составит 50 000 кв. м. Еще один новый проект в 2016 году – это ЛК FM Logistic, возводимый одноименной крупной логистической компанией для своих нужд. Площадь первой очереди – 50 000 кв. м. Предполагается, что объем нового предложения в 2016 году может составить 500-600 тысяч кв. м.

Тенденции на рынке складов Москвы и Московской области и прогнозы на 2016 год

По информации от девелоперских компаний рынок складской и индустриальной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. В феврале 2016 года власти Московской области заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения в Московской области. Стало известно, что в Солнечногорском районе плани-

руется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости к 2016 году негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

3.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЙ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объектов обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщики решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объекты оценки относятся к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объектов оценки в качестве жилых не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов в качестве производственных или складских помещений:

- 1) Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения;
- 2) Расположение объектов в промышленном районе области;
- 3) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве офисных помещений:

- 1) Расположение объектов в промышленном районе области;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемых объектов в состояние пригодное для использования в качестве офисных помещений.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов под торговые помещения:

- 1) Расположение объектов в промышленном районе области;
- 2) Изначальная планировка зданий как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемых объектов в состояние пригодное для использования в качестве торговых помещений.

Таблица 8. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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 соответствии с Федеральными стандартами оценки при определении рыночной стоимости объекта необходимо использовать (или обосновать отказ от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей;
- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами). Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки;
- доходный подход (совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы,

которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

Для получения вышеперечисленной информации об аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки объекта невозможна.

1. В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе рынка недвижимости Темрюкского района, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным объектам.

2. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по качественным и количественным характеристикам аналогичных объектов, которая отвечала бы требованиям п.13 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

3. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку объекта, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных объектов в рамках одного района. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не смо-

жет в полной мере реализовать ФСО № 3: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В отношении ОАО «Механизатор» на дату проведения оценки Арбитражным судом Московской области введена процедура конкурсного производства, в связи с чем прогнозирование будущих доходов от объектов недвижимости невозможно.

Доходный подход не будет использован для оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ФСО-1.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя разумную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки объектов при данном подходе:

- Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок под Объектом.
- Расчет восстановительной стоимости улучшений земельного участка.

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины износа объекта.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Определение итоговой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом путем суммирования стоимости прав на земельный участок и восстановительной стоимости улучшений.

4.2.1. Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений

Для определения восстановительной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода Оценщики в расчетах использовали метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб.м, 1 кв.м) аналогичного здания. Стоимость строительства сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объекте оценки и объекте-аналоге.

В качестве сопоставимого объекта рассматривается типовое сооружение (здание) с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность выполнения оценки в общем случае включает:

- выбор сопоставимого объекта из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта аренды;
- определение стоимости объекта аренды в базисном уровне цен, используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату проведения оценки.

Восстановительная стоимость возведения сопоставимого объекта принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Общая формула расчета восстановительной стоимости:

$$BC = P \times V \times K_{\text{ц}} \times \Pi_1 \times \dots \times \Pi_i \times K_{\text{пр}} \times K_{\text{ндс}}, \text{ где:}$$

P – восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного сооружения в ценах 1969 года;

V – исходный параметр (строительный объем);

$K_{\text{ц}}$ – переходный ценовой коэффициент;

Π_i – поправки, учитывающие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта (определяется в соответствии с Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС и технической части УПВС);

$K_{\text{пр}}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Переходный ценовой коэффициент $K_{\text{ц}}$ рассчитывается следующим образом:

$$K_{\text{ц}} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5, \text{ где}$$

K_1 – разница в ценах СМР 1969 и 1984 гг. по Приложению⁵;

K_2 – территориальный коэффициент по Приложению⁶;

K_3 – разница в ценах СМР 1984 и 1991 гг. в соответствии с Письмом⁷;

K_4 – разница в ценах СМР 1991 г. и I квартала 2010 г. по Письму⁸.

K_5 – разница в ценах СМР I квартала 2010 г. и даты проведения оценки по Письму⁹.

Таблица 9. Расчет переходного ценового коэффициента

Показатель	Значение
Индекс перехода от уровня цен 1969 г. к 1984 г. (K_1)	1,18
Территориальный коэффициент для Московской области (K_2)	1,00
Индекс перехода от уровня цен 1984 г. к 1991 г. (K_3)	1,590
Разница в ценах СМР 1991 г. и I квартала 2010 г. по Приложению к Письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 (K_4)	75,740
Индекс на СМР к ФЕР-2001 на I квартал 2010 г. по Приложению к Письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08	6,650
Индекс на СМР к ФЕР-2001 для Московской области на II квартал 2016 г. по Приложению к Письму Минстроя России от 14.12.2015 г. № 40538-ЕС/05	7,180
Расчетный индекс перехода от уровня цен I квартала 2010 г. к дате оценки (май 2016 г.) (K_5)	1,080
Переходный коэффициент (K)	153,43

5 Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94

6 Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94

7 Письмо Государственного строительного комитета СССР от 06.09.1990 г. №14-Д

8 Приложение к Письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

9 Приложение к Письму Минстроя России от 14.12.2015 г. № 40538-ЕС/05

Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.¹⁰

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Расчет прибыли предпринимателя производится по следующей формуле:

$$П_{пр} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right] * 100\%,$$

где Ппр – прибыль застройщика, %;

Со=Со/С – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

п – число лет (период) строительства;

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (п) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта.

Соотношение Со принято равным 0,80 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 80,0% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи (ya) установлена равной 15%, что соответствует типичному расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

Таблица 10. Расчет прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Число лет строительства, (п)	1,00
Доля авансовых платежей, Со	0,80
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	15,000%
Прибыль предпринимателя, % (Пр)	13,89

¹⁰ Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.,:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

Таблица 11. Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Строи- тельный объем, м3	Стоимость по УПВС с поправками, руб.	№ УПВС	Изме- ри- тель	Переходный коэффициент (К)	Прибыль предпри- нимателя, %	Восстановительная стоимость, руб.
1	М	Здание: склад запасных частей	1150,70	6904,20	11,20	сб.18, таб.1г	куб.м	153,43	13,89%	13 511 964
2	Л-Л1- Д2	Здание: гараж	988,50	3954,00	13,40	сб.19, таб.66в	куб.м	153,43	13,89%	9 258 243

4.2.2. Определение величины накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Обычно физический износ объектов недвижимости рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путем разбиения на конструктивные элементы и подсчета износа отдельно по каждому конструктивному элементу с учетом его удельного веса, согласно сборникам УПВС и косвенному методу. Расчет физического износа объектов недвижимости приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 12. Расчет физического износа Объекта оценки (Склад запасных частей)

Наименование конструктивного элемента	Описание	Удельный вес элемента	Физический износ конструктивного элемента	Произведение удельного веса на физический износ
фундаменты	искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	12%	50,00%	6,0%
стены, перегородки и колонны	отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, высолы и следы увлажнения	30%	60,00%	18,0%
перекрытия и покрытия	трещины, прогибы, следы протечек и промерзаний в местах примыкания к наружным стенам	16%	65,00%	10,4%
кровли	повреждения	7%	70,00%	4,9%
полы	стертости в	10%	60,00%	6,0%

Наименование конструктивного элемента	кон-эле	Описание	Удельный вес элемента	Физический износ конструктивного элемента	Произведение удельного веса на физический износ
		ходовых местах			
проемы		полотно и коробка полностью поражены гнилью и жуком	8%	60,00%	4,8%
отделочные работы		повреждения	2%	65,00%	1,3%
внутренние сантехнические и электротехнические работы		требуют ремонта	13%	65,00%	8,5%
прочие работы			2%	50,00%	1,0%
ИТОГО физический износ здания					60,9 %

Таблица 13. Расчет физического износа Объекта оценки (Гараж)

Наименование конструктивного элемента	кон-эле	Описание	Удельный вес элемента	Физический износ конструктивного элемента	Произведение удельного веса на физический износ
фундаменты		искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	8%	50,00%	4,0%
стены, перегородки и колонны		отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, высолы и следы увлажнения	17%	65,00%	11,1%
перекрытия и покрытия		трещины, прогибы, следы протечек и промерзаний в местах примыкания к наружным стенам	29%	60,00%	17,4%
кровли		повреждения	7%	60,00%	4,2%
полы		стертости в ходовых местах	12%	60,00%	7,2%
проемы		полотно и коробка полностью поражены гнилью и жуком	7%	65,00%	4,6%
отделочные работы		повреждения	3%	65,00%	2,0%
внутренние сантехнические и электротехнические работы		требуют ремонта	16%	60,00%	9,6%

Наименование конструктивного элемента	кон-эле-	Описание	Удельный вес элемента	Физический износ конструктивного элемента	Произведение удельного веса на физический износ
прочие работы			1%	50,00%	0,5%
ИТОГО физический износ здания					60,6 %

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникация и отделки, и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

Признаки функционального износа не выявлены.

Внешнее устаревание (износ) вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов неблагоприятной экономической, политической и экологической среды, в которой находится исследуемый объект.

Признаком внешнего устаревания может являться обнаруживаемая на рынке избыточная степень вакансий при аренде складских помещений. Однако возможно, что рациональный собственник даже на рынке с избытком предложений найдет способ снизить уровень вакансий, не снижая величины арендной ставки, и, поскольку этого исключить нельзя, а также преследуя интересы собственника, Оценщик не начисляет внешнего износа.

4.2.3. Определение стоимости воспроизводства Объекта с учетом износа

Общая формула расчета стоимости воспроизводства имущества с учетом износа:

$$C_{\text{воспр}} = BC \times (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

BC - восстановительная стоимость имущества;

С_{воспр} - стоимость воспроизводства имущества с учетом износа;

I_{физ} - коэффициент физического износа (в долях);

I_{фун} - коэффициент функционального износа (в долях);

I_{внеш} - коэффициент внешнего износа (в долях).

**Таблица 14. Определение стоимости воспроизводства Объекта при использовании затратного подхода**

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ	Внешний износ	Функциональный	Накопленный износ, %	Стоимость воспроизводства улучшений с учетом износа, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.
1	М	Здание: склад запасных частей	1150,70	13 511 964	60,9%	0,0%	0,0%	60,9%	5 283 178	5 283 178
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	988,50	9 258 243	60,6%	0,0%	0,0%	60,6%	3 647 748	3 647 748

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

4.3.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В то же время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет является соб-

ственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным приемом оценки земельных участков является метод сравнительных продаж. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка методом остатка для земли Оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного

участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также метод капитализации дохода. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где V — стоимость земельного участка; I — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); R — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в Московской области показал, что рынок аренды земельных участков практически не развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

4.3.2. Расчет стоимости объектов при использовании сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств в г. Тулы и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 га.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скапп}}, \text{ где:}$$

V — рыночная стоимость земельного участка;

S — площадь земельного участка (га);

$V_{\text{скапп}}$ — скорректированная стоимость 1 га земельного участка.



ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемых участков, Оценщики провели анализ рынка земельных участков в Московской области. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в мае 2016 года. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице №15.

Таблица 15. Характеристика объектов сравнения¹¹

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а	Московская область, г.Талдом, ул.Советская	Московская область, г.Талдом	Московская область, г.Талдом, Юркинское шоссе
Источник информации		https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805492502	https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_3.4_ga_promnaznacheniya_185248365	https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_815117614
Площадь участка, кв.м	10 403,0	10 000	34 000	1 800
Цена предложения, руб.		5 300 000	16 500 000	650 000
Цена предложения, руб./кв.м		530	485	361
Цена предложения, руб./га		5 300 000,00	4 852 941,18	3 611 111,11
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 05.2016 г.	Дата предложения - 05.2016 г.	Дата предложения - 05.2016 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для производственных целей	для строительства торгового центра	для строительства завода фундаментов и железобетонных конструкций	для производственных целей
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Ограничения	не зарегистрированы	нет	нет	нет

¹¹ Копии интернет-страниц с информацией о сопоставимых объектах приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 5 - 7 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Переданные права. Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объекты.

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Поправка на торг определена на основании исследования А.А. Марчук и Е.А. Бутовой («Русская служба оценки», www.rusvs.ru) «Скидка на торг: реалии кризиса». Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 16. Рекомендуемые значения скидки на торг¹²

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земель- ные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка определяется методом парных продаж.

Поправка на площадь.

Объектом оценки является земельный участок площадью 10 403 кв. м. Размер корректировки был рассчитан исходя из общей площади земельного участка.

Объекты-аналоги имеют площади от 1 800 кв. м до 34 000 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка¹³.

Таблица 17 Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

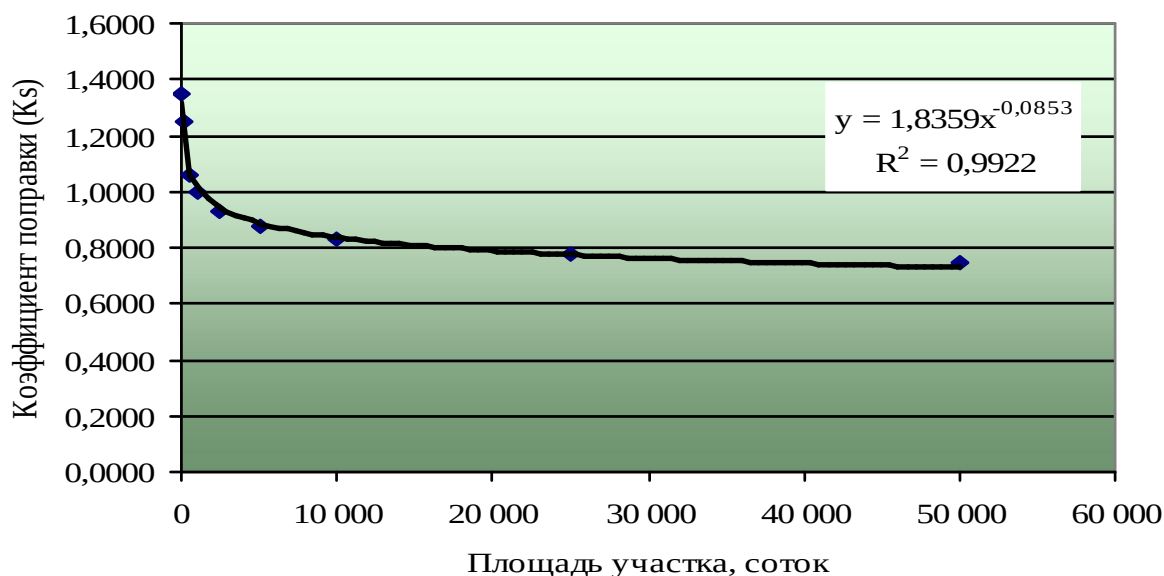
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

¹² А.А. Марчук, Е.А. Бутовв «Скидка на торг: реалии кризиса»

¹³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	10 403,00	10 000,00	34 000,00	1 800,00
Коэффициент корректировки (K_s)	0,834037146	0,8368527	0,75390022	0,968666492
Корректировка, %		-0,34 %	10,63 %	-13,90 %

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку, поскольку характеристики объектов совпадают.

Поправка на разрешенное использование (назначение). Каждый земельный участок, расположенный в пределах России, имеет свое целевое назначение, в рамках которого должно осуществляться его использование. В состав каждой категории земель входят земельные участки, отнесенные к определенным территориальным зонам. Для каждой территориальной зоны устанавливается свой вид разрешенного использования земельного участка, который может быть изменен по заявлению собственника земельного участка и при соблюдении установленной процедуры.

Понятие категории земель установлено Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года "Земельный кодекс Российской Федерации"), а также Федеральным законом № 172-ФЗ от 21 декабря 2004 года "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую".

Изменить вид разрешенного использования земельного участка можно в пределах одной категории земель, в связи с чем нет необходимости вводить поправку на разрешенное использование (назначение).

Поправка на наличие коммуникаций. Поправка для аналогов рассчитана исходя из информации компании «Центр экономического анализа и экспертизы» г. Москва. (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>), согласно которой, увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Поправка на наличие исходно-разрешительной документации. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку, поскольку характеристики оцениваемого объекта и сопоставимых объектов совпадают.

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчеты по определению рыночной стоимости 1 га оцениваемого земельного участка приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости права на земельный участок

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а	Московская область, г.Талдом, ул.Советская	Московская область, г.Талдом	Московская область, г.Талдом, Юркинское шоссе
Источник информации		https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805492502	https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_3.4_ga_promnaznacheniya_185248365	https://www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_815117614
Площадь участка, кв.м	10 403,0	10 000	34 000	1 800
Цена предложения, руб.		5 300 000	16 500 000	650 000
Цена предложения, руб./кв.м		530	485	361
Цена предложения, руб./га		5 300 000,00	4 852 941,18	3 611 111,11
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./га		5 300 000	4 852 941	3 611 111
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./га		5 300 000	4 852 941	3 611 111
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./га		5 300 000	4 852 941	3 611 111
Корректировка на торг		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена, руб./га		4 611 000	4 222 059	3 141 667
Время продажи		Дата предложения - 05.2016 г.	Дата предложения - 05.2016 г.	Дата предложения - 05.2016 г.



Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./га		4 611 000	4 222 059	3 141 667
Корректировка на площадь		0%	11%	-14%
Скорректированная цена, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025
Поправка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025
Разрешенное использование земельного участка	для производственных целей	для строительства торгового центра	для строительства завода фундаментов и железобетонных конструкций	для производственных целей
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025
Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ИРД		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена,		4 595 486	4 670 849	2 705 025



Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
руб./га				
Ограничения	не зарегистрированы	нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая скорректированная стоимость, руб./га		4 595 486	4 670 849	2 705 025

Рыночную стоимость 1 га площади оцениваемого земельного участка можно определить как среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей 1 га площади сопоставимых объектов.

Площадь земельного участка, га	Стоимость 1 га оцениваемого земельного участка, руб./га	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка (округленно), руб.
1,0403	3 990 453р.	4 151 268р.	4 151 000р.

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В результате оценки, проведенной затратным подходом, получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 20. Результаты проведения оценки недвижимого имущества

№ п/п	Литера	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость (округленно до тысяч), руб.
1	М	Здание: склад запасных частей	1150,70	5 283 178	5 283 000
2	Л-Л1-Д2	Здание: гараж	988,50	3 647 748	3 648 000
3	-	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, кадастровый №50:01:0031211:32	10403,00		4 151 000
		ИТОГО:			13 082 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества на дату проведения оценки составляет (округленно, до тысяч):

13 082 000 (Тринадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей¹⁴.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
 по оценочной деятельности,
 оценщик I категории

 Михайлин Алексей Владимирович

«12» августа 2016 г.

¹⁴ Согласно заданию на оценку определение границ интервала, к которому относится указанная итоговая стоимость, не осуществлялось.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2015 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вы-

несения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 00001

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; <http://www.nprko.ru>

**Выписка № 00058 от 25 декабря 2007 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

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

Михайлина Алексея Владимировича

(Ф.И.О. заявителя для входа в реестр оценщиков)

о том, что Михайлин Алексей Владимирович
(Ф.И.О. заявителя)
является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
(наименование саморегулируемой организации оценщиков)
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен в реестр оценщиков 25 декабря 2007 года
(указать дату)
за регистрационным № 01067.

Исполнительный директор



А.О. Буров





Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №15740B4000891-2099

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Фадеева Анжелика Валерьевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек)	900,00 (Девятьсот рублей 00 копеек) п/п 213 от 18.12.2015г.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,3 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» декабря 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» декабря 2015 г.	по «23» декабря 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

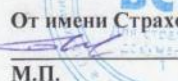
Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Тульский филиал:
г.Тула, ул.Демонстрации, д.1 Г

От имени Страховщика:
 /И.Н. Проничева/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тула

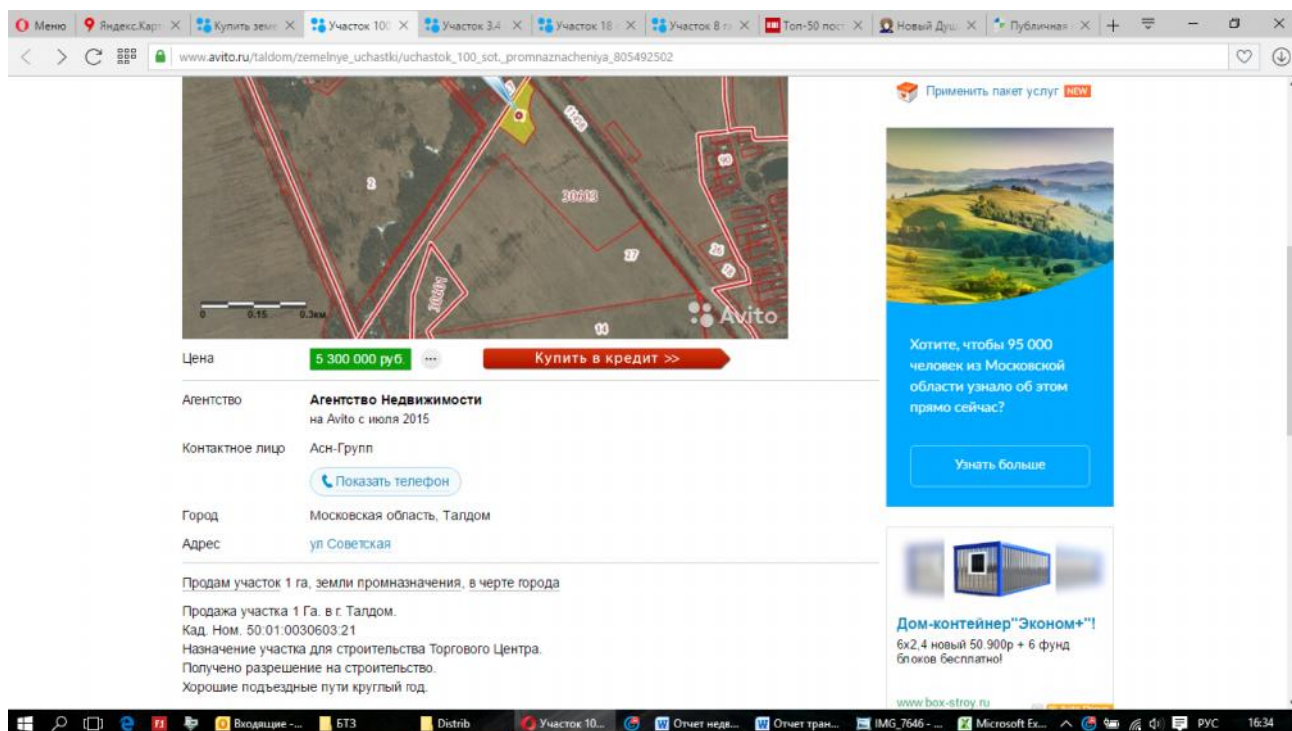
Дата выдачи 18/12/2015 г.

www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ



www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_805492502

Цена 5 300 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Агентство Агентство Недвижимости на Avito с июля 2015

Контактное лицо Асн-Групп [Показать телефон](#)

Город Московская область, Талдом

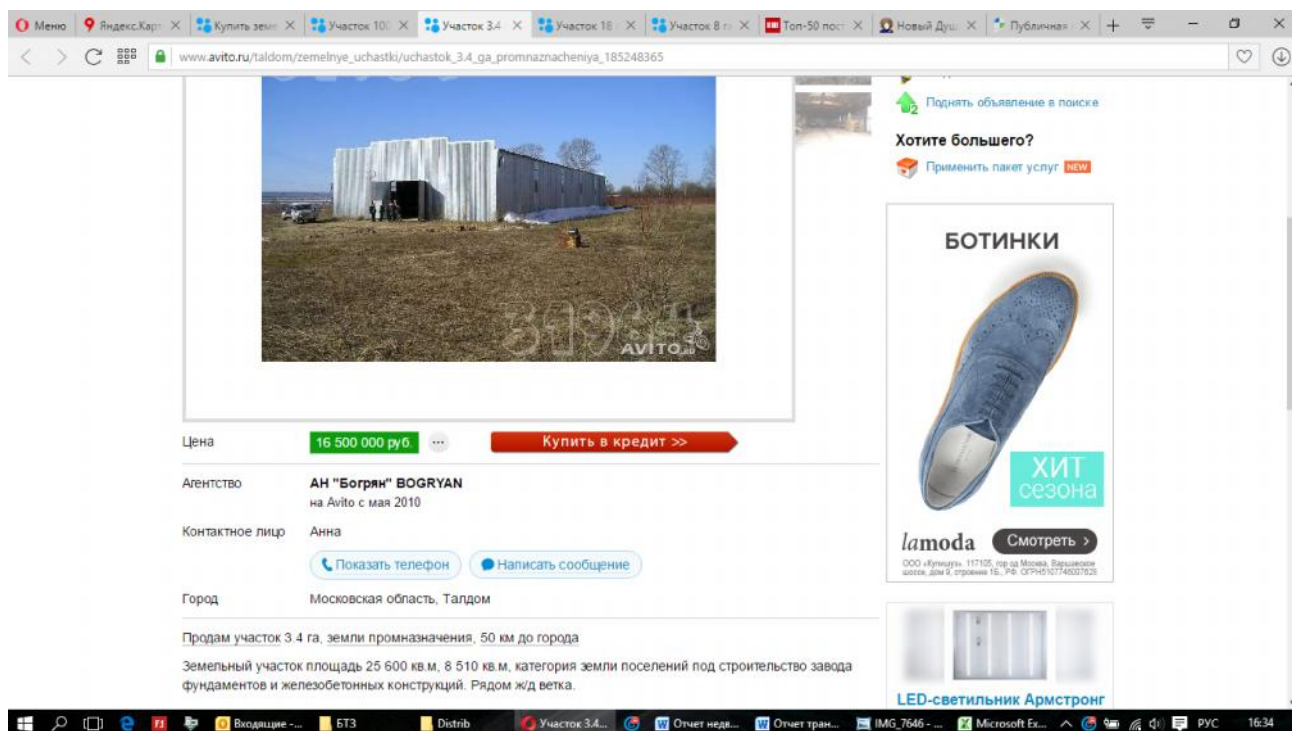
Адрес ул Советская

Продам участок 1 га, земли промназначения, в черте города

Продажа участка 1 Га. в г. Талдом.
 Кад. Ном. 50.01.0030603.21
 Назначение участка для строительства Торгового Центра.
 Получено разрешение на строительство.
 Хорошие подъездные пути круглый год.

Хотите, чтобы 95 000 человек из Московской области узнало об этом прямо сейчас?
[Узнать больше](#)

Дом-контейнер "Эконом+!"
 6х2,4 новый 50 900р + 6 фундамента бесплатно!



www.avito.ru/taldom/zemelnye_uchastki/uchastok_3_4_ga_promnaznacheniya_185248365

Цена 16 500 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Агентство АН "Богрян" BOGRYAN на Avito с мая 2010

Контактное лицо Анна [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город Московская область, Талдом

Продам участок 3 4 га, земли промназначения, 50 км до города

Земельный участок площадь 25 600 кв.м, 8 510 кв.м, категория земли поселений под строительство завода фундаментов и железобетонных конструкций. Рядом ж/д ветка.

Хотите большего?
[Поднять объявление в поиске](#)

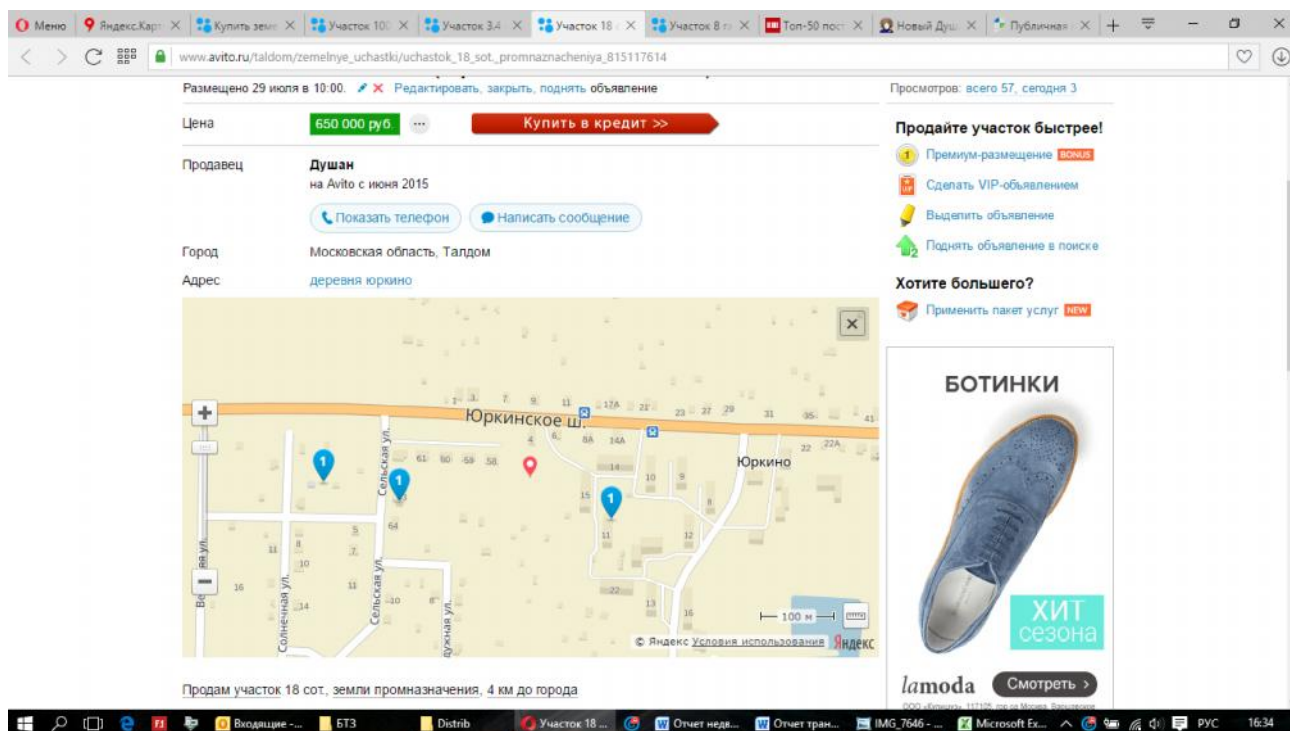
Хотите большего?
[Применить пакет услуг NEW](#)

БОТИНКИ

[ХИТ сезона](#)

lamoda [Смотреть >](#)

LED-светильник Армстронг



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" марта 2011 года

Документы-основания: • Решение о разделе земельного участка от 11.02.2011

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Механизатор", ИНН: 5078000693, ОГРН: 1025007829340, дата гос.регистрации: 21.12.1992, наименование регистрирующего органа: Администрация Талдомского района, КПП: 507801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 10403 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0031211/32

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2011-438

Регистратор  Платова Т. Ю.  *Платова Т. Ю.*
(подпись)

50-16\ 673156

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Зарегистрировано право от "09" февраля 2000 года
Основание См. на обороте

Субъект права Открытое акционерное общество "Механизатор", Свидетельство о регистрации юридического лица: серия 7, № 328, выдан 21.12.1992г. Администрацией Талдомского района, ОКПО 05074204. Адрес: 141900, Россия, Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136

Вид права Собственность

Объект права Здание: склад запасных частей, 1 -этажное, общая площадь 1150,70 кв.м, инв.№ 5623, лит. М, объект № 11
Адрес: Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а

Номер объекта 50: 01: 03: 00554: 011

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.01-2.2000-11.11

Регистратор Платова Т. Ю.


М.П.


(подпись)


Серия АБ 0669743 *

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

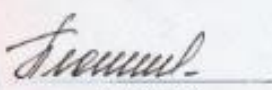
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Зарегистрировано право от "09" февраля 2000 года
Основание См. на обороте

Субъект права Открытое акционерное общество "Механизатор", Свидетельство о регистрации юридического лица: серия 7, № 328, выдан 21.12.1992г. Администрацией Талдомского района, ОКПО 05074204. Адрес: 141900, Россия, Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136

Вид права Собственность
Объект права Здание: гараж, 1 -этажное, общая площадь 988,50 кв.м, инв.№ 5625, лит. Л-Л1-Л2, объект № 10
Адрес: Московская область, г.Талдом, ул.Горская, д.136а.

Номер объекта 50: 01: 03: 00554: 010
Ограничения (обременения) права не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.01-2.2000-11.10
Регистратор Платова Т. Ю.


М.П.

(подпись)

Серия АБ 0669742 *

