«ЭНЦ «Акси - Оценка - Консалтинг»
общество с ограниченной ответственностью
ОГРН 1027739179258
129226, г.Москва, ул.Докукина, д.10
Тел. 8 (499) 343-13-09

ОТЧЕТ № 007/0816-А
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: здание торгового павильона «Обои», расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово, район центрального рынка, по состоянию на 10 августа 2016 года

Договор № 007/0816-А от 10 августа 2016 года
Дата составления отчета: 12 августа 2016 года

Москва
2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО. 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 7
3.1. Обоснование применения Федеральных стандартов оценки. 7
3.2. Обоснование применения стандартов саморегулируемой организации. 7
3.3. Заявление специалистов, проводивших оценку о качестве оценки. 7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. 8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. 9
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. 9
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов. 9
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки. 9
5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 9
6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 11
6.1. Сведения о заказчике оценки. 11
6.2. Сведения об оценщике. 11
6.2.1. Общие сведения об оценщике. 11
6.2.2. Сведения об участии в саморегулируемой организации. 11
6.2.3. Сведения о страховании гражданской ответственности. 11
6.3. Основание для проведения оценки. 11
6.4. Форма отчета. 12
6.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. 12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ. 13
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. 16
8.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке 16
8.2. Допущения и ограничения к проведению оценки 16
8.3. Допущения в отношении оцениваемых прав. 16
8.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете. 17
8.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки 17
8.6. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки. 17
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 18
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
10.1. Характеристика и параметры объекта оценки. 19
10.2. Общая характеристика района. 20
10.3. Анализ достаточности и достоверности информации 24
10.4. Перечень документов заказчика определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки. 24
11. АНАЛИЗ РЫНКА. 25
11.1. Структура рынка недвижимости. 25
11.2. Участники рынка недвижимости. 25
11.3. Факторы, влияющие на рынок недвижимости. 26
11.4. Рынок торговой недвижимости. 27
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 34
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 35
13.1. Процедура оценки. 35
13.2. Методологические основы оценки имущества 35
13.2.1. Затратный подход. 36

13.2.2. Сравнительный подход. ... 37
13.2.3. Доходный подход. ... 38
13.2.4. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки. ... 38
13.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом. ... 39
13.4. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом ... 44
13.5. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом ... 46
13.5.1. Определение потенциального валового дохода. ... 47
13.5.2. Определение действительного валового дохода. ... 50
13.5.3. Определение чистого операционного дохода. ... 50
13.5.4. Расчет коэффициента капитализации. ... 50
13.5.5. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом. ... 52
14. ОБОБЩЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ... 53
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ... 55
16. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 56
17. ПРИЛОЖЕНИЯ. ... 57
17.1. Фототаблица. ... 58
17.2. Копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 59
17.3. Копии материалов и распечаток, использованных в отчете ... 71
17.4. Копии документов оценщика. ... 77

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

По вопросу оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

Руководителю ООО «Евростройй»

В соответствии с договором № 007/0816-А по оценке стоимости недвижимого имущества от 10 августа 2016 года и Приложением № 1 (Задание на оценку) от 10 августа 2016 года оценщиком ООО «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ», Курзиным Дмитрием Владимировичем, была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Евростройй», расположенного по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово, район центрального рынка, в том числе:

- Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, № 2, № 3, № 7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 г. № 297, 298, 299 и 25.09.2014 г. № 611 соответственно, стандартами Некоммерческого партнерства СРОО «Деловой Союз Оценщиков».

Дата оценки Объекта оценки – 10 августа 2016 года.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: использование рыночной стоимости в качестве базы при принятии решений для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

Расчет стоимости Объекта оценки был произведен с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В результате проведенных расчетов было сделано заключение, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10 августа 2016 года составляет:

1 363 000 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи) рублей без НДС.

Все расчеты и обоснования стоимости объекта оценки Вы найдете непосредственно в настоящем Отчете об оценке № 007/0816-А от 12 августа 2016 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям в процессе оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ» _____Д.В. Курзин

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки:	- Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а
Адрес объекта оценки:	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово, район центрального рынка
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки и его частей приведены в следующих документах, копии которых находятся в Приложении п. «Документы Заказчика»: 1. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50 АГ № 614416 от 26 февраля 2002 г. 2. Технический паспорт на здание Торговый павильон «Обои», составленный по состоянию на 23 января 1998 г.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Использования рыночной стоимости в качестве базы при принятии решений для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	10 августа 2016 г.
Срок проведения оценки:	10 августа 2016 г. – 12 августа 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о зреализации имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоот-ношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда

	Допущения и ограничения к проведению оценки Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налого-обложению. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Допущения в отношении оцениваемых прав Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Допущения в отношении используемых методов расчета При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

3.1. Обоснование применения Федеральных стандартов оценки.

В качестве основных стандартов, использованных при проведении оценки, были применены Федеральные стандарты оценки, поскольку они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ») перечисленные ниже:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1).
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3).
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).

3.2. Обоснование применения стандартов саморегулируемой организации.

В соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года применены стандарты, утвержденные Некоммерческим партнерством СРОО «Деловой Союз Оценщиков», поскольку оценщик, выполнивший настоящий отчет, является действительным членом данной саморегулируемой организации.

3.3. Заявление специалистов, проводивших оценку о качестве оценки.

Настоящим, специалисты, проводившие оценку, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности в пределах тех сведений, которыми специалисты располагали на момент оценки;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, профессиональными и непредвзятыми суждениями и выводами специалистов;
- у специалистов не было ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, а также заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение специалистов ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- в оценке специалисты исходили из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и других документов, необходимых для выполнения данной работы, дополнительная юридическая экспертиза предоставленных документов не проводилась;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО) № 1, № 2, № 3, № 7, Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- в процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет;
- отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Национального кодекса этики оценщиков РФ, утвержденного Национальным советом по оценочной деятельности в РФ (протокол № 16 от 25 мая 2005 года).

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- в оценке специалисты исходили из достоверности предоставленных Заказчиком правоустанавливающих и других документов, необходимых для выполнения данной работы, дополнительная юридическая экспертиза предоставленных документов не проводилась;
- оцениваемые объекты не обременены арестом и сервитутами, кроме указанных в предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документах;
- предполагалось, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, значительно влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний и лабораторных исследований;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
- исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; все использованные специалистами данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как их собственные утверждения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ»;
- специалисты не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- ни весь отчет, ни какая-либо его часть (любые заключения о стоимости и сведения об оценщиках, принимавших участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью, без предварительного письменного согласия ООО «АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ»;
- все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки, однако эти предположения могут измениться с течением времени;
- результаты оценки, представленные в отчете, действительны только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем;
- анализ и глубина проведенной работы соответствуют объему предоставленной специалистам информации;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, составлено на основании Отчета об оценке № 007/0816-А от 12 августа 2016 года, выполненного по Договору на оказание услуг по оценке стоимости объекта оценки № 007/0816-А от 10 августа 2016 года и подготовленного ООО «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ».

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в составе:

- Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а.

Адрес объекта: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово, район центрального рынка.

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Таблица 5.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта	Стоимость затратным подходом	Стоимость сравнительным подходом	Стоимость доходным подходом
Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а	1 189 413,08	1 489 232,50	1 349 197,18

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

В результате проведенных расчетов было сделано заключение, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10 августа 2016 года составляет:

1 363 000 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи) рублей без НДС.

5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о реализации имущества и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда

Допущения и ограничения к проведению оценки

Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Сведения о заказчике оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «Евростройй» (ООО «Евростройй»). ИНН: 5034015244, КПП: 503401001. ОГРН: 1025004584318. Юридический и фактический адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, д. 44.

6.2. Сведения об оценщике.

6.2.1. Общие сведения об оценщике.

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, Курзин Дмитрий Владимирович, имеет диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 726288 от 16 декабря 2011 года, выданный ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» по специальности «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности».

Стаж в оценочной деятельности – 4 года.

Оценщик работает по трудовому договору, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ». Сведения об организации приведены ниже:

Юридический адрес:	129226, г. Москва, ул. Докукина, д. 10.
Фактический адрес:	142605, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 44 а, офис 404
Телефон/Факс:	8 (496) 415-03-99.
Свидетельство о государственной регистрации:	серия 77 № 007929429, выдано межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, 11 сентября 2002 года, ОГРН 1027739179258
Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе	серия 77 № 011451571, выдано инспекцией МНС РФ № 16 по г. Москве 17 апреля 2009 года, ИНН 7724111935
Банковские реквизиты:	р/с 40702810600120000218 в ОАО «Банк Москвы» г. Москва, к/с 30101810500000000219, БИК 044525219

6.2.2. Сведения об участии в саморегулируемой организации.

С 18 апреля 2013 года Курзин Дмитрий Владимирович является действительным членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП «Деловой Союз Оценщиков») с реестровым номером 0585, адрес местонахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322, почтовый адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322. Интернет-сайт: http://www.srodso.ru. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 585 от 18 апреля 2013 года.

6.2.3. Сведения о страховании гражданской ответственности.

Основная гражданская ответственность оценщика, Курзина Дмитрия Владимировича, застрахована филиалом ООО «ЦСО», полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 77702ОО-000281/16. Срок действия полиса с 10 февраля 2016 года по 09 февраля 2017 года. Страховая сумма – 300 000,00 (триста тысяч) руб.

Дополнительная гражданская ответственность общества с ограниченной ответственностью «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ» застрахована СОАО «ВСК», полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 1606HB40R2091 от 25 мая 2016 года. Срок действия полиса с 28 мая 2016 года по 27 мая 2017 года. Страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб. Франшиза по полису страхования ответственности юридического лица отсутствует.

Копии страховых полисов приведены в Приложении к настоящему отчету.

6.3. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке стоимости объекта оценки № 007/0816-А от 10 августа 2016 года и Приложение № 1 от 10 августа 2016 года,

заключенный между ООО «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ» и ООО «Еврострой».

6.4. Форма отчета.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»).

6.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Для участия в проведении оценки объекта оценки сторонние организации и специалисты не привлекались.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

В тексте настоящего отчета применяются следующие основополагающие термины и определения, без ознакомления с которыми чтение настоящего отчета будет затруднительным и может привести к неверному истолкованию информации, изложенной в отчете.

Нижеследующие термины и определения приведены в строгом соответствии с текстами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 297, 298 и 299 соответственно, Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ, Гражданского кодекса РФ.

Вид стоимости: Вид стоимости, указанный в Отчете, должен соответствовать содержанию, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации (Закон «Об оценочной деятельности в РФ», федеральные стандарты оценки). Если в Отчете используется понятие «рыночная стоимость» в соответствии с другими стандартами оценки (к примеру, в соответствии с Международными Стандартами Оценки), то данное обстоятельство требует дополнительного обоснования, включая анализ различий между стандартами с позиции того, как эти различия влияют на интерпретацию результатов оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

Задача (назначение) оценки: Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Заказчик: Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

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

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

Износ (начисленный износ): любая потеря стоимости относительно суммарной стоимости приобретения. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому, либо внешнему устареванию. Начисленный износ является функцией рыночных отношений.

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

Метод оценки: последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного их подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование: использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость (недвижимое имущество): Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

Обременение: Ограничение прав собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие

обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Объект-аналог объекта для целей оценки: Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты оценки: объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке: Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «ДСО» 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.

Оценочная организация: Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

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

Подход доходный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход затратный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Подход сравнительный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Пользователь Отчета об оценке: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Право собственности - право владения, пользования и распоряжения имуществом, а именно право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Срок экспозиции объекта оценки: период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость: экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки: расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Улучшения земельного участка (улучшения): Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Цель оценки: Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Цена объекта оценки: денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Экспертиза отчета об оценке: совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

8.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке.

1. Работы по оценке включают:

– исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);

– сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;

– выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

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

– состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

– глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

– отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

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

8.2. Допущения и ограничения к проведению оценки.

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

8.3. Допущения в отношении оцениваемых прав.

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается

наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

8.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете.

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа

8.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки.

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

8.6. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «ДСО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Характеристика и параметры объекта оценки.

Объект оценки - недвижимое имущество в составе:

- Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а, адрес объекта: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово, район центрального рынка. Собственником недвижимого имущества является ООО «Евростройй».

Оцениваемый объект расположен на территории земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение торговой площади, платной автостоянки и АЗС, кадастровый номер 50:47:0022303:11 общая площадь участка 30 690 кв.м., кадастровая стоимость участка: 74 422 823,30 руб.:

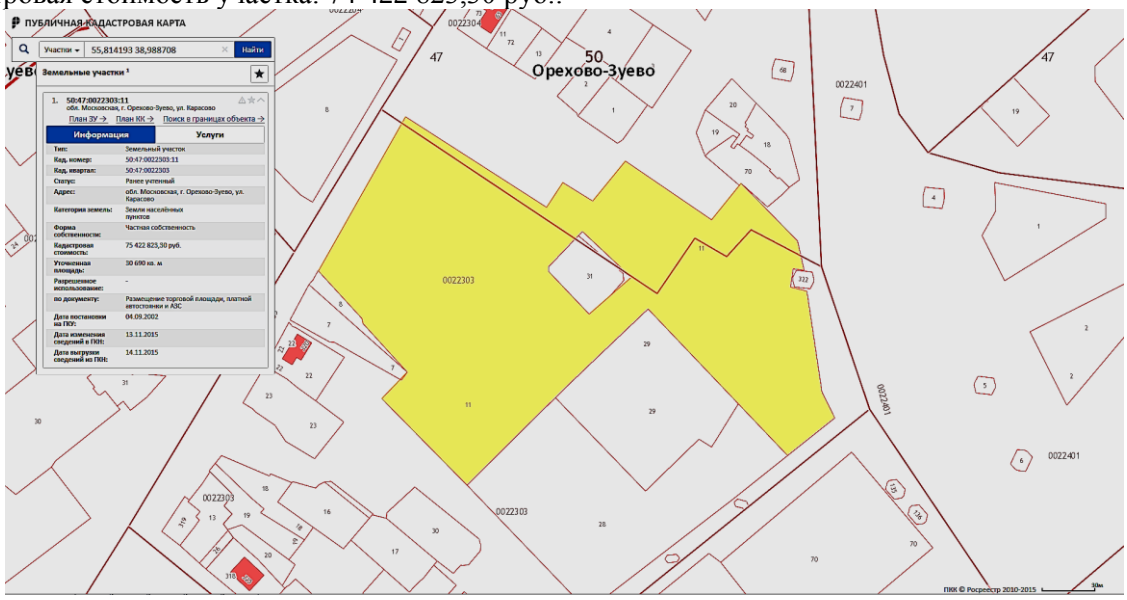
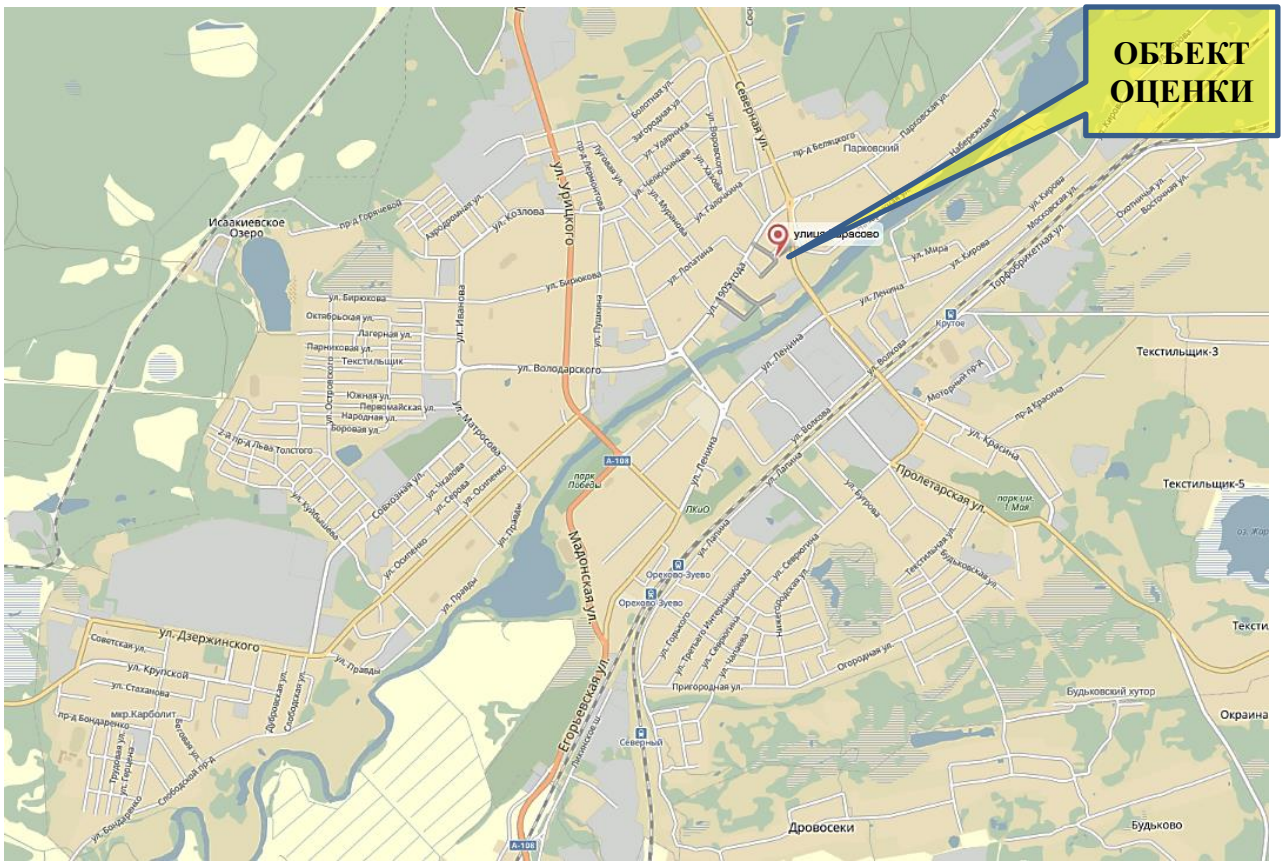


Рис. 6.1. Местоположение объекта оценки на карте г. Орехово-Зуево



Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а, представляет собой одноэтажное каркасное строение на монолитной бетонной площадке. Стены здания – каркас из металлических труб с утеплителем и обшивкой ДСП, перекрытия по металлическому каркасу с утеплителем и обшивкой ДСП, перегородки из ДСП, потолок подвесной, крыша – металлочерепица, полы плитка, окна – ПВХ со стеклопакетами, двери ПВХ со стеклопакетами, запасной выход – дверь металлическая. Окна и входная дверь оборудованы роль-ставнями. Здание оснащено электроснабжением, оборудовано системой отопления от электрического котла, установлен кондиционер, есть телефонная линия, система охранной и пожарной сигнализации.

По данным бухгалтерии заказчика, на дату оценки остаточная балансовая стоимость объекта оценки составляет 0 (ноль) рублей.

Благоустройство – прилегающая территория не огорожена.

Планируемый снос / реконструкция: не числится на учёте

Данные фотофиксации представлены в Приложении к Отчету.

Текущее использование оцениваемых помещений – помещения временно не используются.

Состояние оцениваемых помещений: Все помещения находятся в хорошем состоянии.

Выводы по состоянию оцениваемых помещений: Помещения находятся в хорошем состоянии.

Данные фотофиксации представлены в Приложении к Отчету.

10.2. Общая характеристика района.

Общие сведения о Московской области.

Московская область образована 14 января 1929.

Московская область расположена в центре Европейской части России.

Климат Московской области умеренно континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. Вместе с тем, в восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет −13 °C. Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске, на юго-западе области в 53 км от Москвы — −54 °C, а самая высокая температура — +39,7 °C — была отмечена летом 2010 года на юго-востоке области, в Коломне.

Период со среднесуточной температурой ниже 0 °C длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 3,5 до 5,8 °C. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области −9 °C, на востоке −12 °C). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже −25 °C), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали −45 °C (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске −54 °C[5]). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до пятидесяти. Снежный покров обычно появляется в ноябре (хотя бывали годы, когда он появлялся в конце сентября и в декабре), исчезает в середине апреля (иногда и ранее, в конце марта).

Постоянный снежный покров устанавливается обычно в конце ноября; высота снежного покрова — 25—50 см. Почвы промерзают на 65—75 см.

Самый тёплый месяц — июль (средняя температура +18 °C на северо-западе и +21 °C на юго-востоке). Максимальная летняя температура (+39,7 °C) отмечена в Быково и Коломне. Средняя температура колеблется от 3,2 °C до 5,0 °C. Среднегодовое количество осадков 500—700 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее — юго-восточные. В летние месяцы в среднем выпадает 75 мм осадков, однако раз в 25—30 лет в Московской области случаются сильные засухи, когда выпадает менее 5 мм осадков.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа.

Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская возвышенность с хорошо выраженными речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около 300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клинско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у д. Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности часты озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).

На юге области простирается холмистая моренно-эрозионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в районе Тёплого Стана (находится в черте Москвы), с чётко выраженными (особенно в южной части) речными долинами; в её пределах изредка встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе.

На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.

Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение и металлобработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ» (компания); космическая и ракетная техника (Королёв — «Энергия» (РКК), Химки — НПО Лавочкина, Реутов — ОАО "ВПК «НПО машиностроения», Дзержинский — ФЦДТ «Союз» — разработка твердого ракетного топлива и и т.д, Дзержинский — МКБ «Горизонт» — силовые установки для воздушных судов и т.д; магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (Серпуховский автомобильный завод|СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, Камов (ОКБ), Звезда (НПП), Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР, Базальт (предприятие), Краснозаводский химический завод, Факел (конструкторское бюро), МКБ Радуга, Научно-исследовательский институт приборостроения имени В. В. Тихомирова, Московский научно-исследовательский институт «Агат», Долгопрудненское научно-производственное предприятие, РАТЕП и многие другие).

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцовский лакокрасочный завод), фармацевтические изделия (Старая Купавна); Дзержинский — ФЦДТ «Союз» — производство продукции для пожаротушения, как типа «земля — земля», так и «воздух — земля», производство разметки для дорожного полотна и т. д.

Развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), фаянсово-фарфорные в Ликино-Дулёво (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках, завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). С ростом спроса особый импульс получило производство бетона. Производится добыча фосфоритов, торфа, глин, песков, щебня и гравия.

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). Шёлковое производство в Наро-Фоминске прекратилось.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности, обеспечивающие потребности населения всего региона.

На территории Московской области реализуются иностранные инвестиционные проекты (один из крупнейших — действующий с 2006 года близ посёлка Дорохово завод по сборке бытовой техники южнокорейской компании LG).

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел).

Электроэнергию вырабатывают: Каширская ГРЭС (1910 МВт), Шатурская ГРЭС (1500 МВт), Дзержинская ТЭЦ № 22 (1300 МВт), ТЭЦ-27 (1060 МВт), пиковые Загорская ГАЭС (1200 МВт) и Электрогорская ГРЭС (623 МВт), а также несколько менее крупных электростанций. Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт[34].

Электроэнергодефицит области покрывают ЛЭП магистральных направлений: «Москва — Санкт-Петербург», «Москва — Костромская ГРЭС», «Москва — Жигулёвская ГЭС» и «Москва — Волжская ГЭС»; электроэнергетическое кольцо (частично расположенное в области) и широкая сеть внутренних линий.

Регион является крупным потребителем энергоресурсов, в 1999 году поставлено:

- Природного газа — 15,4 млрд м³,
- Нефтепродуктов — 3,32 млн т,
- Угля — 2,13 млн т,
- Электроэнергии — 8,5 млрд кВт·ч.

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством.

Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Бóльшая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: (пшеницы, ячменя, овса, ржи). Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Объёмы производства в аграрном секторе резко сократились. В частности, в 2000-е годы, по сравнению с 1970-80-ми годами, производство зерна упало более чем в 3 раза, картофеля — в 2,5 раза, овощей — на треть, скота и птицы на убой — на 30 %, молока — в 2 раза, яиц — в 4 раза.

Общие сведения о г. Орехово-Зуево

Орéхово-Зýево — город областного подчинения в Московской области России, в 89 км к востоку от центра Москвы (78 км от МКАД), на реке Клязьме. Узел железнодорожных линий Москва — Нижний Новгород и Александров — Куровская. Является центром Орехово-Зуевской агломерации населением 276 тысяч человек.

Орехово-Зуево образовалось в результате слияния в 1917 году деревень Орехово, Зуево (старейшая, известна с XIII века (первое упоминание в 1209 — Волочёк Зуев)) и местечка Никольское, а также фабричного посёлка Дубровка.

Орехово-Зуево — один из старейших в России центров текстильной промышленности, которая развита в Орехове ещё с XVIII века (с начала деятельности предпринимателей Морозовых). В 1862 году через Орехово было открыто движение по однопутной линии Москва — Нижний Новгород. В 1890 году в Орехове насчитывалось 17 фабрик, на которых было задействовано более 30 тыс. рабочих.

В 2003 г. на ул. Бабушкина был открыт ТК «Ореховский», в котором располагаются гипермаркет «Фамилия» и офисно-деловой центр «Ореховский».

В 2007 году на улице Я. Флиера открыт ТРЦ «Капитолий» с кинотеатром «КароФильм», который был позже закрыт, и супермаркетом «Рамстор». В декабре 2008 года «Рамстор» перепродан сети гипермаркетов «Ашан» — в ТЦ разместился «Ашан-Сити». Также в ТЦ присутствуют — кинотеатр «Люксор», магазины «Эльдорадо», «Снежная королева», «Белый ветер», Gloria Jeans, Ostin, «Лэтуаль», фуд-корт «Макдоналдс», «Евросеть», «Связной» и центральный городской офис «Мегафона».

Еще один крупный ТЦ города «Орех» (ул. Ленина, 78) — его якорные арендаторы «М.Видео», «Спортмастер», «Детский мир» и «Перекресток». Из российских сетей представлены Incity, Ostin, Tom farr, Centro, BeeFree, Твоё, Lady Collections, «Fix Price», «Четыре лапы», «Альт», «Евросеть», «Экспедиция», книжная сеть «Лабиринт», МТС.

В ТЦ «Никольский» (ул. Ленина, 44а) представлены сеть «Уютерра», «Кораблик», «Эльдорадо» (ранее — «Берингов»), «Империя сумок», «Fix Price», мебельный центр.

На перекрестке ул. Парковская — 1905 г. — Северная строится гипермаркет «Атак».

В городе действуют сети продуктовых магазинов «Пятерочка», «Дикси», местная сеть «Покупайка», 2 магазина сети «Магнит», «Магнит-косметик», несколько продуктовых крытых рынков «Мигеко» (в виде ТЦ), известные ювелирные сети, гостиница «ЛИАЗ», гостиничные комплексы «Центральный» и «Оретекс», санаторий-профилакторий «Дубравушка».

Ранее город являлся важнейшим промышленным центром Московской области. Основными предприятиями были — Ореховский хлопчатобумажный комбинат и шёлкоткацкая фабрика. На месте Морозовских фабрик функционируют различные торговые центры (2000-е гг.).

Действуют:

- ОАО «Карболит» — изделия из полимерных материалов и синтетической смолы для электротехнической, автомобильной промышленности, металлургии
- ОАО «Стекломаш» — производство технологического оборудования, изготовление светопрозрачных конструкций и стеклопакетов, производство изделий для различного вида транспорта.
- ТЭЦ (ТЭЦ-6 Мосэнерго) (1930) установленной электрической мощностью 24 МВт, со среднегодовой выработкой электроэнергии около 35 млн кВт·ч/год, и среднегодовым отпуском теплоэнергии 180 тыс. Гкал/год.
- ОАО «Группа компаний „Оретекс“» — хлопчатобумажные нити, пряжа, ткани, искусственный мех, трикотаж
- ООО «Гласс Декор» — крупнейшее в Европе предприятие по декорированию стеклотары
- Завод «Респиратор» — выпуск кислородно-дыхательных приборов и аппаратов двойного назначения
- Научно-производственное предприятие «КАМПО» — выпуск кислородно-дыхательного оборудования
- Завод компании «Акзо-Нобель Лакокраска» — выпуск порошковых красок

10.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел объект оценки 10 августа 2016 года.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

10.4. Перечень документов заказчика определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50 АГ № 614416 от 26 февраля 2002 г.
2. Технический паспорт на здание Торговый павильон «Обои», составленный по состоянию на 23 января 1998 г.
3. Бухгалтерская правка от 10.08.2016 г.

11. АНАЛИЗ РЫНКА.

11.1. Структура рынка недвижимости.

Согласно **российскому законодательству** (Гражданский Кодекс РФ, статья 130), недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что проч-но связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их на-значению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной госу-дарственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В данном случае необходимо исключить из рассмотрения объекты, относимые, по сути, к движимым вещам, но формально требующие государственной регистрации, а именно водные и воздушные суда и ограничиться рассмотрением недвижимости в ее обычном понимании.

В России рынок недвижимости традиционно **классифицируется** по назначению: рынок жилой и рынок коммерческой недвижимости. Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей и земельных участков для индивидуального жилищного строительства, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека или на которых возможно строительство таких объектов Рынок коммерческой недвижимости - это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, производственные помещения, торговые площади и земельные участки для их строительства.

Как рынок жилой, так и коммерческой недвижимости традиционно разделяют на рынок купли-продажи и рынок аренды. Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к рынку продажи — полная передача прав владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок объектов, которые используются их владельцами (арендодателями) для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок купли-продажи в свою очередь можно разделить на **первичный рынок и вторичный рынок. Первичный рынок – это рынок объектов**, которые впервые предложены на рынке недвижимости или находятся в стадии строительства (например, квартиры в новых или строящихся домах, новые коттеджи, новые торговые комплексы или офисные помещения). **Вторичный рынок** — это рынок объектов недвижимости, которые уже построены и выводились на рынок ранее.

Также рынок недвижимости можно классифицировать, основываясь на **форме собственности.** Например, основные формы собственности на жилье в России на настоящий момент - частная собственность (приватизированные квартиры) и муниципальная собственность (собственность города, района) для квартир, в которых физические лица проживают по договору социального найма. На объекты коммерческой недвижимости собственность может разделяться на частную, муниципальную и государственную (объекты, принадлежащие субъектам или Российской Федерации).

Сами объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристи-кам. Например, квартиры могут классифицироваться по площади, количеству комнат, наличию балкона, этажа, качеству отделки, местоположению, материалу из которого построен дом, вре-мени постройки, развитости инфраструктуры и т.д.). Коттеджи классифицируются по местопо-ложению, удаленности крупных городов, материалу, их которого построен дом, экологической обстановке в месте расположения и т.д. Условно жилую недвижимость делят на недвижимость класса люкс, бизнес-класс и эконом-класс.

11.2. Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников.

Основная – это покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками: агентства недвижимости в виде сопровождения сделок, информационного обеспечения,

поиска клиентов, управления собственностью и т.д.; информационные площадки, например, рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты

Инвесторы – это организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует также множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске недвижимости до управления недвижимостью и увеличения её стоимости (например, посредством ремонта или увеличения площади).

Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, а именно, строительство новых домов и т.д.

Организации, которые оказывают к**онсультационные и финансовые услуги** участникам рынка - банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

Организации, обеспечивающие **техническую поддержку** объектов недвижимости (ремонтные организации). В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

Различные **ассоциации, гильдии**, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов. Например, в России – Российская гильдия риэлтеров.

Государство - самый важный участник рынка, функция которого регулировать рынок и устанавливать правила игры.

11.3. Факторы, влияющие на рынок недвижимости.

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и которые необходимо учитывать при оценке, можно отнести следующие.

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости: нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости; налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью; отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2. Макроэкономические факторы: темпы экономического роста; объем промышленного производства; уровень занятости трудоспособного населения; ставки доходности по основным финансовым инструментам; платежный баланс страны; состояние торгового баланса; приток и отток инвестиций; темп изменения доходов населения; темп изменения потребительских цен.

3. Микроэкономические факторы: экономическая ситуация в регионе; диверсификация занятости работоспособного населения; экономические перспективы развития региона; притоки и оттоки инвестиций в регион.

4. Социальное положение в регионе: возможность межэтнических и военных столкновений; отношение к частному капиталу; отношение к иностранному капиталу; устойчивость политики администрации региона; уровень безработицы в регионе; популярность проводимой администрацией региона политики.

5. Экологические факторы: наличие крупных загрязняющих производств; уровень экологической безопасности региона.

6. Факторы, свойственные самой собственности или условиям сделки, в том числе: передаваемые права на недвижимость; условия финансирования сделки; условия продажи недвижимости; текущий вид использования недвижимости; потенциал местоположения; дата сделки;

7. Специфические параметры земельного участка, такие как категория земель; физичес-кие характеристики (рельеф); транспортная доступность; инфраструктурное обеспечение участка.

8. Специфические параметры строения, в том числе: физические характеристики (преимущественный строительный материал, состояние и степень изношенности), степень оснаще-ния инженерным оборудованием, функциональное назначение, класс качества строения, эконо-мические параметры недвижимости, другие параметры сделки или объекта недвижимости.

11.4. Рынок торговой недвижимости.

Отдел исследований Cushman & Wakefield считает, что 2016 год станет самым тяжелым за всю историю рынка коммерческой недвижимости. Базовой стратегией для собственников объектов станет минимизация потерь. Использование пустующих помещений в условиях сжимающегося спроса потребует от собственников и консультантов креативных решений.

Валютные ставки аренды достигнут минимальных значений в 2016 году. Торговая недвижимость может первой продемонстрировать признаки оздоровления, но произойдет это не ранее второй половины 2016 года.

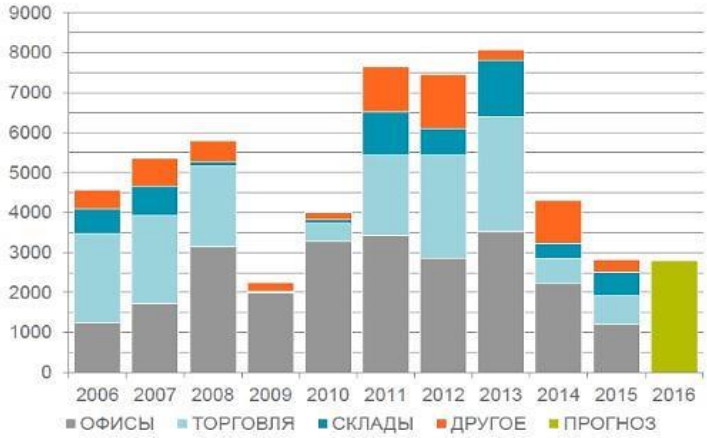
Индикаторы рынка недвижимости покажут минимальные показатели в первом квартале года. В первую очередь за счет снижения деловой активности в финансовом и потребительском секторах. Потребительский рынок может нащупать дно ко второму кварталу. Соответственно, стабилизации рынка коммерческой недвижимости можно ожидать не ранее лета-осени 2016 года.

Инвестиционная активность останется низкой – на уровне 2 млрд долларов в год. В первую очередь инвесторов будут привлекать активы с предсказуемой доходностью.

Объём инвестиций в коммерческую недвижимость

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году составил 2,8 млрд долларов США. Эксперты компании Cushman & Wakefield ожидают, что достижение дна – дело ближайшего будущего, и ожидают объём инвестиций к концу 2016 года на том же уровне – примерно 2,8 млрд долларов США , что является одним из минимальных значений за прошедшие одиннадцать лет. Определённого оживления инвестиционной активности в конце 2016 – начале 2017 годов.

Сравнение объёма инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы



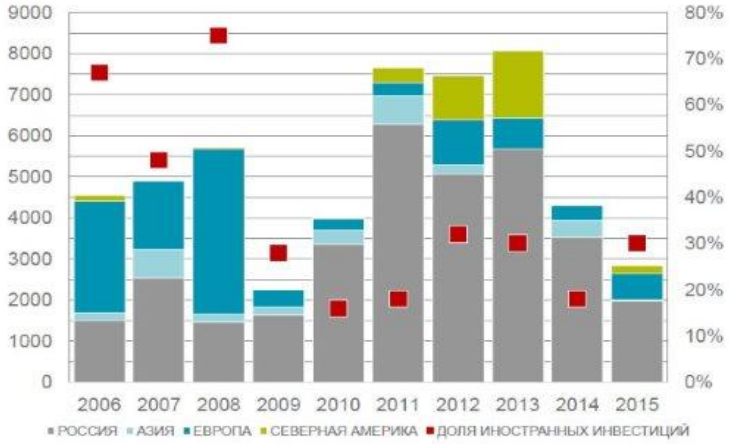
Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году оказался ощутимо меньше значения 2014 года (4,3 млрд долларов США) и значительно меньше среднего объёма инвестиций за прошедшую пятилетку (6,3 млрд долларов США). Было зафиксировано почти двукратное (-46%) уменьшение инвестиций в офисный сегмент. Максимальное падение (-71%) претерпели инвестиции в гостинично-рекреационный сегмент (0,3 млрд долларов США). В то же время, и торговому, и складскому сегментам рынка удалось привлечь объёмы инвестиций большие, чем в 2014 году – 731 и 584 млн долларов США, соответственно.

Иностранные инвестиции в 2015 году составили треть от общего объёма инвестиций. Отмечаются противоположные изменения долей местного (-44%) и иностранного (+9%) капиталов в общем объёме инвестиций в коммерческую недвижимость.

По результатам 2015 года общая доля иностранных инвестиций составила 30%. В действительности же доля варьируется от 4% в сегменте торговой недвижимости до почти половины (47%) в секторе офисной недвижимости. Аналогичная доля (30%) была характерна для периода 2012-2013 годов. Европейские инвесторы были наиболее активными, потратив 644 млн долларов США. Это ощутимо больше среднего значения за прошедшую пятилетку. Северо-американские компании (за исключением компании Hines) воздержались от инвестиций (180 млн долларов США, 6%).

Азиатские инвесторы в течение года подтверждали свой интерес к российской коммерческой недвижимости, однако инвестировали лишь 24 млн долларов США (1%).

Объём инвестиций в российскую недвижимость по странам (происхождению капитала)



Таким образом, почти половина инвестиций в офисный сегмент – это инвестиции иностранных компаний. Доля российских инвестиций показала в 2015 году трёхкратное падение.

Второй год подряд фиксируются незначительные объёмы инвестиций в торговый сегмент со стороны иностранных компаний. Они проявляют ограниченный интерес к торговым объектам. В 2015 году торговый сегмент привлёк в общей сложности четверть всего объёма инвестиций – 731 млн долларов США, что на 57% меньше среднего за пятилетний период. Российские инвесторы тем не менее потратили на инвестиции в торговый сегмент чуть больше, чем в 2014 году. Девальвация и общая негативная экономическая ситуация в значительной степени повлияли на российских покупателей. Частая смена арендаторов торговых центров и остающаяся высокой доля вакантных площадей отпугивают потенциальных инвесторов, заставляя их быть осторожными. С другой стороны, под давлением обстоятельств, владельцы торговых объектов вынуждены недооценивать свои активы при продаже.

Иностранные инвесторы в прошедшем году почти не интересовались торговой недвижимостью, инвестировав всего 30 млн долларов США, что в 24 раза меньше, чем в среднем за последний пятилетний период.

Объём российских инвестиций в складскую недвижимость остался практически на уровне 2014 года, в то время как европейские инвестиции выросли семикратно. Европейские компании использовали окно возможностей для инвестиций в операционный бизнес в России.

Складской сегмент российской коммерческой недвижимости привлёк 584 млн долларов США, т.е. пятую часть всего объёма инвестиций. Это меньше среднего значения за последние пять лет, но на 61% больше, чем в 2014 году. Более того, европейские компании вернулись на складской рынок, потратив в семь раз больше – 233 млн долларов США. Эксперты полагают, что цены складской недвижимости достигли дна. Ожидаемый рост цен делает текущий момент идеальным для выхода на рынок инвесторов, следующих своим долгосрочным стратегиям. Половина средств (51%) была инвестирована в складские комплексы российскими (91 млн долларов) и международными (205 млн долларов) ритейлерами. Ритейлеры приобретали склады как для собственных нужд, так и в инвестиционных целях. Ни американские, ни азиатские компании инвестиций в складские объекты не сделали.

Торговая недвижимость

В среднесрочной перспективе на рынке торговой недвижимости наиболее востребованными и успешными будут уникальные объекты, предлагающие не только услуги и товары, но и комфортное пространство.

С конца 2014 года рынок торговой недвижимости прошёл серьёзные структурные изменения.

Новая реальность, в которой находится рынок, обусловлена не только меняющейся экономической и политической ситуацией, но и зрелостью рынка. За последние несколько лет значительно выросло предложение качественных торговых площадей в современных торговых центрах, рынок пережил период активного роста, а значит, выросла и конкуренция.

В современных условиях рынок торговых площадей переходит от бурного роста к более тонкой «наладке», от крупных и масштабных шаблонных проектов к проектам среднего и малого размера, с продуманным функциональным наполнением и индивидуальными характеристиками, которые будут отличать новый проект от остального предложения на рынке и станут заметным привлекательным фактором в борьбе за внимание потребителей.

Очень важным аспектом происходящих изменений стало то, что и арендодатели и арендаторы торговых площадей вступили в зону индивидуальных переговоров и рынок фактически перешёл в «ручное» управление. Скидки, новые коммерческие условия, переезды и оптимизация площадей – всё это рассматривалось в каждом отдельном случае индивидуально.

Наиболее востребованная на рынке торговых площадей форма арендной платы сейчас – процент от оборота ритейлера или комбинированная ставка, которая также включает минимальный фиксированный платёж. Торговые операторы ищут новые подходы, форматы, формы взаимодействия с покупателями, поддержания спроса.

Основной стратегией большинства торговых сетей в этом году была оптимизация и реструктуризация бизнеса. Торговые операторы планируют развитие и открытие новых магазинов, но подход остаётся консервативным. Если первая половина года была ознаменована почти полной остановкой программ развития торговых операторов, то к середине года торговые компании адаптировались к меняющимся условиям рынка и возобновили открытие новых точек. В происках инструментов, позволяющих удержать и повысить поток посетителей торговые сети и операторы экспериментируют с форматами: X5 Retail Group планирует открытие газетных киосков «Роспечати» в магазинах сети «Пятерочка» и запуск сети дешевых кафе «Вкусная кухня» в прикассовой зоне гипермаркетов «Карусель»; ресторанный холдинг Ginza Project инвестирует в создание сети «ресторанов на колесах» под брендом GinzaTruck; российская компания Melon Fashion Group будет развивать магазины молодежной одежды befreeв новом формате «фэшн-гипермаркетов».

Операторы очень консервативны в выборе новых помещений, наибольший интерес представляют проекты с устоявшейся целевой аудиторией и стабильным покупательским потоком. Тем не менее, продолжают открываться новые магазины.

В 2015 году о выходе на рынок заявили несколько сетей. Среди них были как новые российские бренды (Mast, BroscoJewelry, Ферма.рф, «Это у нас семейное», Goood’sHouse, Take away), так и новые международные сети (John Varvatos, Tallinder, Rookie, Euroshop).

Продолжают развитие новых брендов компании Ашан (Каждый день), Атак (В шаге от вас) и Metro Cash&Carry (Фасоль).

Об экспансии в 2016 году заявляют как продуктовые сети (X5, Магнит, Ашан, Metro Cash&Carry), так и операторы других категорий (Детский Мир, KupiVIP, Intersport), премиум бренды (Furla, Hugo Boss).

Всего за 2015 год в 34 городах России было открыто 48 торговых центров. Общая арендуемая площадь этих объектов – 1 723 727 квадратных метров. Количество открытых торговых центров соответствует среднему уровню прошлых лет. Объем торговых площадей, введённых в IV квартале, почти в 1,5 раза превысил объем площадей, введённых за первые три квартала года. Практически все торговые центры, заявленные к открытию на IV квартал 2015 года, открылись без переносов на 2016 год. Это объясняется традиционным стремлением девелоперов запустить торговый объект до новогодних праздников.

В 2015 году в торговых центрах проходили технические открытия, т.е. запуск якорных арендаторов при низкой заполняемости торговой галереи. В 2016 году данная тенденция сохранится.

Несмотря на то, что в 2016 году темпы строительства останутся на уровне, сравнимом с прошедшим годом, снижение объёмов ввода новых площадей ожидается, начиная с 2017 года.

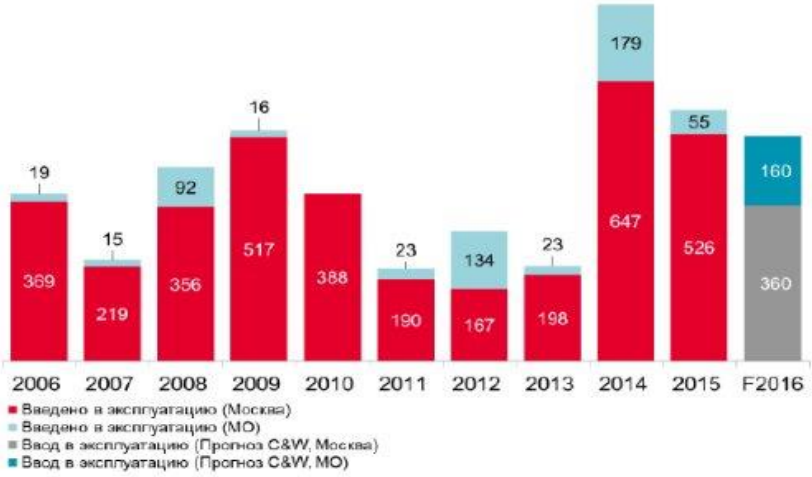
В Москве в 2015 году было открыто 9 новых торговых центров общей арендуемой площадью 526 000 квадратных метров. Самым крупным ТЦ, открывшимся в России в 2015 году, стал торговый центр Columbus (GLA 136 000 кв. м). Также знаковым событием стало открытие торгового центра «Зеленопарк» (GLA110000 кв. м), где планируется запуск новой концепции фуд-корта – «Фудпаркинг БасQиата».

Несмотря на низкую заполняемость арендаторами новых объектов (не более 50%), строительная активность на рынке торговой недвижимости в Москве и Московской области остается высокой. Ожидается, что в 2016 году объем торговых площадей, выведенных на рынок, останется на уровне сравнимом с 2015 годом.

К открытию заявлено несколько крупных торговых центров (GLA более 40 000 кв. м) – «МореМолл», «Ривьера», «Бутово Молл», а также вторая очередь ТЦ «Метрополис». Все эти объекты находятся в высокой степени готовности. В Московской области также планируются к открытию несколько крупных торговых центров.

Вакантность в торговых центрах Москвы на конец 2016 года составляла около 6,5%.

Ежегодный ввод в эксплуатацию ТЦ в Москве и МО (с 2006 по 2016 год)



Рынок торговых помещений перешёл в рублёвую зону. Ставки аренды в торговых центрах и на торговых улицах в подавляющем большинстве номинируются в рублях. Новые договоры заключаются сразу в российской валюте, по существующим договорам в иностранной валюте действуют временные условия по фиксации обменного курса или коридора курса для оплаты. В изменяющихся условиях, зачастую такие условия даются на короткий период (3-6 месяцев) с возможностью последующего продления.

Фиксированные ставки аренды теперь встречаются редко, их предлагают лишь единичные проекты – как правило, лишь в самых успешных на рынке торговых центрах и торговых коридорах. В остальных случаях (порядка 80% рынка) используются различные варианты структурирования арендных платежей.

Наиболее распространённые из них – процент с оборота или комбинация небольшой фиксированной ставки и процента с оборота. Там, где по фиксированной ставке арендодатель даёт скидку, может в дальнейшем предусматриваться пересмотр ставки в привязке к обороту ритейлера через 1-2 года.

Прайм-индикатор арендной ставки в 2015 году для торгового центра в Москве составил 2 500 долларов США за квадратный метр в год. Прогноз на конец 2016 года – 2 200 долларов США за квадратный метр в год (прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра – это базовая запрашиваемая ставка аренды за торговое помещение площадью 100 кв. м, на первом этаже лучших торговых центров города).

В связи с ограничением строительства коммерческой недвижимости в Москве в пределах ТТК все большую популярность среди девелоперов и ритейлеров приобретают города Московской

области. В Подмосковье есть платежеспособный спрос, и, соответственно, потенциал для развития ритейла и рынка торговой недвижимости.

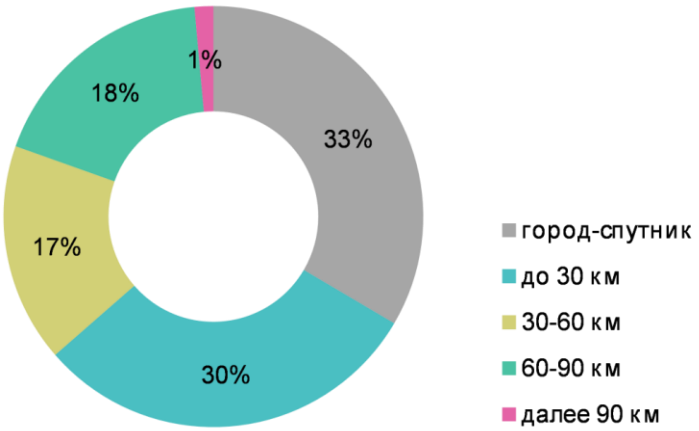
Исходя из классификации, принятой в консалтинговой компании Welhome, под качественным (профессиональным) торговым центром понимается торговый центр, арендуемой площадью от 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющий в своем составе одного или нескольких крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную международными, федеральными и/или региональными ритейлерами.

По охвату взяты только торговые центры, относящиеся непосредственно к тому или иному городу Московской области. Такие объекты, как ТРЦ "МЕГА-Теплый Стан", "МЕГА-Химки", "МЕГА-Белая Дача" и другие подобные объекты, которые являются суперрегиональными, в исследование не включены, поскольку их зона влияния рассчитана на более широкую аудиторию, как Москвы, так и Московской области.

Численность населения Московской области составляет 6,9 млн чел. Доля городского населения составляет более 80% от общей численности населения области. Наиболее крупными по численности населения городами являются Балашиха (226,3 тыс. чел.), Химки (215,5 тыс. чел.) и Подольск (188,5 тыс. чел.)

По данным консалтинговой компании Welhome, на текущий момент времени в городах Подмосковья функционирует порядка 80 профессиональных торговых центров. Наибольший объем площадей в профессиональных торговых центрах приходится на города, расположенные не далее 30 км от МКАД (63%). Причем объем предложения делится практически поровну между городами-спутниками Москвы и остальными городами в пределах 30 км от МКАД. Объем торговых площадей в городах, расположенных между Московским малым кольцом и Московским большим кольцом и городами в пределах 60–90 км от МКАД, распределен поровну (17% и 18% соответственно). Далее 90 км от МКАД расположен только ТЦ "Маяк" в Дубне арендуемой площадью 9,7 тыс. кв.м. Торговый центр был открыт в 2011 году.

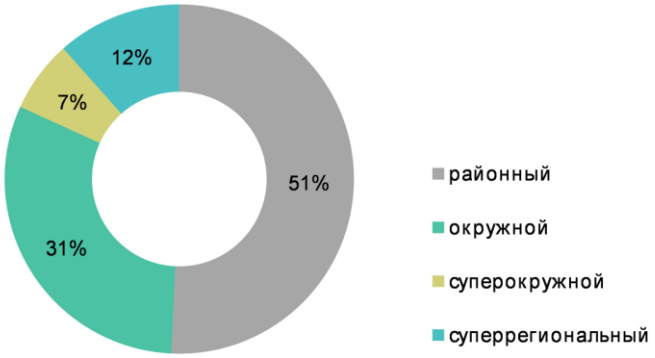
Распределение объема площадей в действующих торговых центрах по зонам удаленности городов от МКАД, % от общего объема кв.м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

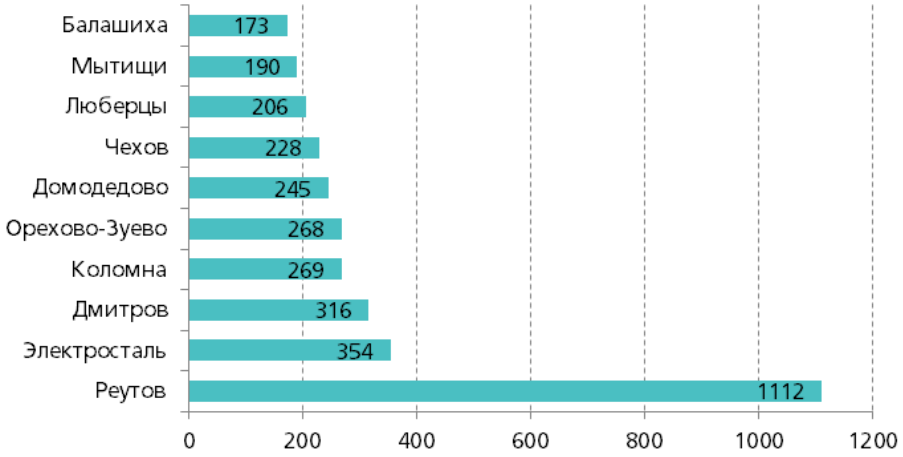
Немногим более половины торговых площадей в подмосковных торговых центрах относится к районному формату, т.е. имеет арендуемую площадь до 15 тыс. кв.м GLA. Примерно треть торговых площадей от общего объема относится к окружному формату торговых центров. Площадь таких объектов составляет от 15 до 30 тыс. кв.м GLA. Объекты окружного формата расположены в таких городах, как Домодедово (ТРЦ "Торговый Квартал"), Коломна (ТРЦ "РИО"), Орехово-Зуево (ТРЦ "Орех"), Мытищи (ТРЦ "Красный Кит") и других, и их доля составляет 31% от общего объема площадей. В тех городах, где присутствует только один профессиональный торговый или торгово-развлекательный объект, он является центром притяжения для жителей фактически всего города.

Распределение объема площадей в действующих торговых центрах по зонам охвата, % от общего объема кв. м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

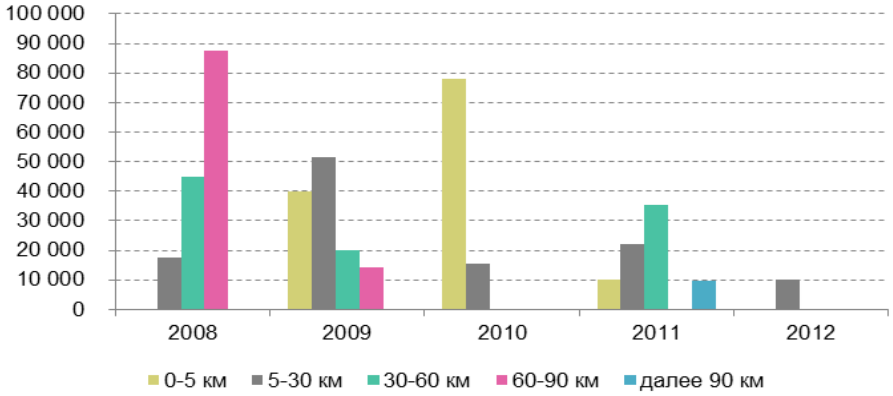
10 наиболее обеспеченных торговыми площадями городов Подмосковья, кв.м GLA на 1000 жителей



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Наибольшей обеспеченностью торговыми площадями характеризуется Реутов – 1112 кв.м на 1000 жителей. Величина данного показателя объясняется тем, что формально население Реутова составляет 88 тыс. чел., для такого количества населения необходим гораздо меньший объем торговых площадей. Тем не менее, ТРЦ "РИО" изначально рассчитан также на аудиторию покупателей из близлежащих районов Новокосино, Новогиреево, а также г. Железнодорожного.

Ввод торговых площадей в городах Подмосковья по годам ввода и зонам удаленности от МКАД, кв.м GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

Как сообщает Служба проектного консалтинга и аналитики компании Welhome, наибольший объем площадей в торговых центрах был введен в 2008 году, при этом большая часть площадей пришлась на города, расположенные в 60–90 км от МКАД, когда были открыты такие объекты, как ТРЦ "РИО" в Коломне (25 тыс. кв.м GLA) и ТРЦ "Воскресенск" в Воскресенске (12 тыс. кв.м GLA). В 2009 году наибольший ввод торговых площадей был осуществлен в городах до 30 км от МКАД: открыт ТЦ "Конфитюр" (9 тыс. кв.м GLA) в Долгопрудном, ТРЦ "Поворот" (11 тыс. кв.м GLA) в Лобне, ТЦ "О'Парк" (9,6 тыс. кв.м GLA) в Одинцово и другие.

Наиболее крупные действующие торговые центры в Подмосковье

Название	Город	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Дата ввода
Bella Vita	Павловский Посад	42 350	36 000	2013, декабрь
Парк, 2-я очередь	Красногорск	22 500	17 500	2012, декабрь
Красный Кит, 2-я очередь	Мытищи	85 000	47 000	2012, ноябрь
Июнь	Мытищи	178 000	75 000	2012, сентябрь
Парус	Химки	35 000	17 000	2012, сентябрь
Торговый Квартал	Домодедово	31 200	22 000	2011, декабрь
РИО	Реутов	175 000	78 000	2010, сентябрь
Светофор	Люберцы	36 500	25 500	2009, февраль
Эльград	Электросталь	60 000	45 000	2008, декабрь
РИО	Коломна	45 000	25 000	2008, июнь

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Выводы относительно инвестиционной привлекательности городов Подмосковья для развития торговой недвижимости:

- Высокий потенциал для развития торговой недвижимости имеют такие города, как Королев, Пушкино, Раменское. Тем не менее, в каждом есть своя специфика. В Королеве, в силу административных барьеров и отсутствия подходящих для строительства площадок, до сих пор нет ни одного качественного торгового центра. Первый более-менее качественный торговый центр на просп. Космонавтов планируется к открытию во II полугодии 2012 года. Население Пушкино чуть более 100 тыс. чел., менее чем в 2 км расположена Ивантеевка и другие населенные пункты, тем не менее, качественные объекты в городе пока отсутствуют.
- Потенциалом для строительства торговых центров обладают города дальнего Подмосковья, такие как Воскресенск, Серпухов, Клин. В каждом случае необходимо тщательно изучить емкость рынка, вероятнее всего, в таких городах востребованы форматы районного или окружного торгового центра.
- Химки стоит особняком среди городов Подмосковья, так как на его территории и по границам находится сразу несколько суперрегиональных и региональных торговых центров, поэтому имеет смысл открывать в городе только небольшие объекты районного формата. В Химках в текущем году планируется к вводу 2 объекта районного формата.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2 Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3 Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4 Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости - определить варианты дальнейшего использования оцениваемых помещений (торговое, офисное, производственно-складское) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Физическая возможность.

Физическая возможность использования оцениваемых помещений в качестве производственно-складских возможна, поскольку разрешенное использование и здания и земельного участка – производственное.

Юридическая допустимость. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

Финансовая целесообразность. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров здания и помещений их расположения, доступности и экономической среды (информации, приведённой в главе: «Описание объекта оценки»), сделан вывод о целесообразности использования помещений в качестве складских, как обеспечивающих минимальные расходы на переоборудование для изменения вида использования.

Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику.

Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования объекта оценки как жилого дома, при условии не осуществления какого либо переоборудования помещений, обеспечивая максимальный доход собственнику.

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещений, их расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») сделан вывод о текущем варианте использования Объекта (нежилые помещения производственно-складского назначения) как о наиболее эффективном, т.е., как обеспечивающем собственнику максимальный доход.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

13.1. Процедура оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

13.2. Методологические основы оценки имущества

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, основывается на всестороннем анализе природных, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость объекта. Существенную роль при определении стоимости играют состояние и динамика соответствующих сегментов рынка продаж и аренды данного типа имущества, материалов и услуг.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется исходя из его наиболее эффективного использования. При этом принимаются во внимание целевое назначение и разрешенное использование, текущее использование объекта оценки.

Традиционно для определения стоимости используют три стандартных подхода к оценке имущества: затратный, сравнительный и доходный с последующим согласованием расчетных значений, полученных с помощью этих подходов.

Согласно Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке 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.

Сравнительный подход.

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

2. 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.

3. 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.

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

2. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

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

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

3. 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.

13.2.1. Затратный подход.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

13.2.2. Сравнительный подход.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

13.2.3. Доходный подход.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

13.2.4. Выбор подходов и методов оценки объекта оценки.

В разделе приведены сводные данные о способах (методах) расчета стоимости объекта оценки в рамках трех подходов.

Таблица 13.1. Способы (методы) расчета в рамах доходного, сравнительного и затратного подходов, использованные для определения стоимости объекта оценки

Наименование	Подход, используемый для оценки	Состояние
- Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а	Затратный	Описание приведено в отчете об оценке
	Сравнительный	Описание приведено в отчете об оценке
	Доходный	Описание приведено в отчете об оценке

13.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи аналога вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа предложений (публичных оферт) купли-продажи квартир;
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Поэтому для расчетов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена далее.

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

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

Величина корректировок определялась Оценщиком на основании аналитических данных, собранных Оценщиком по результатам бесед с риэлторскими компаниями, а также на основании собственных исследований в области ценообразования на рынке недвижимости.

Оценщик учёл корректировки, виды и описание которых приведены далее.

Поправка на торг. Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем

данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В Справочнике оценщика недвижимости (Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода)1 указан доверительный диапазон скидок на торг для низкоклассных офисно-торговых объектов, который составляет 8 – 18%.(среднее значение 13%). Принимаем среднее значение данного интервала за величину корректировки. Значение корректировки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Условия финансирования. Стоимость недвижимости может различаться, если для ее приобретения используются собственные или заемные средства. В случае использования заемных средств уровень «чувствительности» покупателя к цене несколько ниже, чем при покупке за собственные средства. Аналитически эта поправка была определена на 10% от стоимости недвижимости. То есть потенциальный покупатель готов переплатить за недвижимость 10% от ее стоимости в случае, если ему будет предоставлен кредит. Условия финансирования для оцениваемого объекта и сопоставимых объектов аналогов одинаковы, следовательно, корректирующий коэффициент для цен всех аналогов будет равен 1,0.

Условия платежа. Корректировка на условия платежа вводится тогда, когда отличается форма платежа, вносимого в оплату недвижимости. При оплате безналичными денежными средствами величина данной корректировки составляет 3-5% от стоимости недвижимости в большую сторону. Условия платежа для оцениваемого объекта и сопоставимых объектов аналогов одинаковы, следовательно, корректирующий коэффициент для цен всех аналогов будет равен 1,0.

Обстоятельства совершения сделки. Данная поправка учитывает тот факт, что на цену объекта влияют условия, при которых происходит реализация имущества, т.е. цены на открытом рынке (публичная оферта) зависят только от пожеланий продавца и покупателя. Условия совершения сделки для оцениваемого объекта и сопоставимых объектов аналогов одинаковы, следовательно, корректирующий коэффициент для цен всех аналогов будет равен 1,0.

Дата предложение (совершения сделки). Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью поправки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Объекты-аналоги предлагались к продаже на дату, близкую к дате оценки, поэтому корректировка не требуется.

Оцениваемые права (Состав оцениваемых прав). Разница между оцениваемым объектом и объектом-аналогом достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в том случае, когда состав прав передаваемых при сделках купли-продажи на объекты-аналоги отличается от прав на оцениваемый объект, например при наличии обременений объекта оценки или объекта-аналога.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96

Местоположение. Корректировка отражает изменение стоимости недвижимости, находящейся в разных районах. Данная поправка используется обычно при отсутствии объектов-аналогов в районе нахождения объекта оценки. Расчет данной поправки производится на основании сравнения средних цен продаж недвижимости по районам.

Этаж расположения.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). В Справочнике оценщика недвижимости (Том 1. Корректирующие коэффициенты для

[1] Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр оценки и консалтинга, Нижний Новгород 2014 г.

сравнительного подхода)[2] в таблице 8.1.2. указан доверительный диапазон скидок на этаж расположения и тип объекта. Принимаем среднее значение данных интервалов за величину корректировки. Значение корректировки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Транспортная доступность. Поправка отражает удобство подъездных путей и вводится в случаях, когда параметры сопоставимых объектов различны. Данная поправка включает в себя наличие или отсутствие подъезда для транспорта, парковки в непосредственной близости от объекта оценки и транспортных удобств. Транспортная доступность оцениваемого объекта и сопоставимых объектов аналогов одинаковы, следовательно, корректирующий коэффициент для цен всех аналогов будет равен 1,0.

Наличие инфраструктуры. Поправка на наличие коммуникаций вводится при отсутствии, либо необходимости капитального ремонта коммуникационных сооружений. Условно данная поправка определена по 15% за каждый вид отсутствующих коммуникационных сооружений, за исключением отопления и горячей воды. Для объектов-аналогов корректировка составляет 0,85 (-15%).

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют аналогичные коммуникации, то по фактору «коммуникации» для объектов-аналогов корректировка не требуется.

Корректировка на состояние помещений (Уровень отделки). Поправка на уровень отделки является относительной денежной поправкой и определяет необходимые вложения денежных средств на 1 кв.м. площади для приведения объекта оценки в состояние, сопоставимое с объектом-аналогом.

После анализа и внесения корректировок на различия, существующие между аналогами и объектом оценки, оценщиком был применен метод взвешивания. Метод заключается в придании каждому аналогу веса и базируется на анализе идентичности его с объектом оценки. Величина весового коэффициента аналога определяется исходя из величины внесенных поправок. Общий вес коэффициентов был принят равным 100%. Расчет весовых коэффициентов аналогов заключается в нахождении отношения веса аналога к сумме весов всех аналогов. Вычисленные величины весовых коэффициентов для объектов аналогов, приведены далее в расчетной таблице.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в Таблице 13.2.

[2] Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр оценки и консалтинга, Нижний Новгород 2014 г.

Таблица 13.2.

Параметры сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		данные заказчика	http://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/2915074	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2562921 50?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fprodam%2Fmagazin%3Fp%3D1%23i25 6292150	http://www.megapol.ru/GuestObjects/Details/104187?utm_source=irr	https://regionalrealty.ru/offers/19329994/	https://move.ru/objects/prodaetsya_tp_krasnoormeyskaya_2266182997/
Местоположение		Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 105Б	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Красноармейская	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 105Б	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Муранова	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Красноармейская
Цена предложения	руб.		6 700 000,00	6 500 000,00	3 200 000,00	3 800 000,00	6 999 999,00
Площадь помещений	кв.м.	69,70	366,00	184,00	70,00	90,00	175,00
Цена предложения за 1 кв.м.	руб.		18 306,01	35 326,09	45 714,29	42 222,22	39 999,99
Поправка на уторгование		цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Скидка на торг	%		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Параметр корректировки	коэфф.		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Условия платежа		безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Обстоятельства совершения сделки		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Дата предложения (совершения сделки)		август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Оцениваемые права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Местоположение		Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 105Б	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Красноармейская	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, 105Б	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Муранова	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Красноармейская
Поправка на местоположение	коэфф.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		15 926,23	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99
Этаж расположения		первый	второй	первый	первый	первый	первый
Поправка на местоположение	коэфф.		1,163	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	руб.		18 522,21	30 733,70	39 771,43	36 733,33	34 799,99

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)		отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Поправка на местоположение	коэфф.		0,940	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена	руб.		17 410,88	28 889,68	37 385,14	34 529,33	32 711,99
Транспортная доступность		асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		17 410,88	28 889,68	37 385,14	34 529,33	32 711,99
Наличие инфраструктуры		электричество, отопление	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация	электричество, вода, канализация
Параметр корректировки	коэфф.		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб.		14 799,25	24 556,23	31 777,37	29 349,93	27 805,19
Состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на состояние	руб/м^2		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		14 799,25	24 556,23	31 777,37	29 349,93	27 805,19
Сумма корректировок			3 506,76	10 769,86	13 936,92	12 872,29	12 194,80
Удельный вес аналога			0,07	0,20	0,26	0,24	0,23
1-вес			0,93	0,80	0,74	0,76	0,77
Весовой коэффициент	коэфф.	1,00	0,23	0,20	0,19	0,19	0,19
Взвешенная цена	руб.		3 403,83	4 911,25	6 037,70	5 576,49	5 282,99
Расчетная цена 1 кв.м.	руб.	**25 212,26**					
Расчетная цена 1 кв.м. без НДС	руб.	**21 366,32**					
Стоимость здания	руб.	**1 489 232,50**					

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

1 489 000 (Один миллион четыреста восемьдесят девять тысяч) руб. без НДС.

13.4. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

В основе расчетов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимают затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным элементам. Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными данными.

Стоимость замещения была рассчитана по формуле:

$$C_o = C_1 \times V \times K_1 \times K_2 \times K_{01.01.2016-01.04.2016} \times K_{01.04.2016-08.2016} \times П_П$$

где, C_o – стоимость замещения объекта;

C_1 - стоимость замещения 1 м^3 аналога, взятого в сборнике Укрупненных показателей стоимости строительства (Ко-Инвест Общественные здания 2016);

V – строительный объем здания, в соответствии с техпаспортом БТИ;

K_1 – поправка на группу капитальности;

K_2 – поправка на наличие (отсутствие) конструктивных элементов, согласно технического паспорта БТИ (отсутствуют: прочие конструкции – 6,4%, водоснабжение и канализация – 3,89%, прочие системы и спецоборудование – 4,4%; итого – 14,69%, т.е. поправка составляет 0,8531);

$K_{01.01.2016-01.04.2016}$ – коэффициент пересчета в период с 01.01.2016 года по 01.04.2016 г., приведенный в справочном пособии Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 95 – 2016 г., п. 2.2.2;

$K_{01.04.2016-08.2016}$ – прогнозный коэффициент удорожания сметной стоимости строительства в период с 01.04.2016 г. по август 2016 года, приведенный в справочном пособии Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 95 – М.: ООО «Ко-Инвест», 2016, стр. 70;

$П_П$ – прибыль предпринимателя (инвестора), расчитана в соответствии с Методикой оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. Для магазинов находящихся на расстоянии 70-90 км от МКАД составляет 25% (по данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №15).

Для определения стоимости замещения необходимо учесть износ. В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический - связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ - есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия; постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- стоимостный;
- метод срока жизни.
- нормативный;

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Для использования данного метода необходимо определить перечень и объем необходимых ремонтных мероприятий с составлением калькуляции затрат по видам ремонтных работ и объемам необходимых материалов и ресурсов. Использование данного метода достаточно трудоемко и требует большой работы соответствующих специалистов.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в следующей таблице (Данные по срокам жизни и износу зданий и их конструктивных элементов собрал В.Г. Мисовец, интернет-адрес сборника: www.math.rsu.ru/build/).

Таблица 13.3. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип здания	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	80
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого «метод анализа эффективного возраста»:

Износ% = EA / (EA + RL);

где EA = NL – RL – эффективный возраст
RL – срок остаточной полезной жизни;
NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Наименование	Нормативный срок жизни NL (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни (RL), лет	Эффективный возраст (EA), лет	Физический износ, %
Здание торгового павильона «Обои»	80	61	19	23,75

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, рассчитанный методом срока жизни, в процентном выражении составляет 23,75%.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в Таблице 13.4.

Таблица 13.4.

Наименование объекта	**Здание торгового павильона "Обои"**
Литера	А, А1, а
Площадь помещений, кв. м	69,70
Единица строительного объема	$м^3$
Строительный объем	246,00
Применяемый справочник цен, код аналога	УПСС "Общественные здания" Ко-Инвест 2016, ru03.08.000.0029
Класс конструктивной системы	КС-6
Базисный год	01.01.2016
Дата приведения цен базисного года	август 2016 г.
Восстановительная стоимость единицы строительного объема в ценах базисного года	5 968,00
Поправка на отсутствие конструктивных элементов	0,8531
Поправка на группу капитальности	1,00
Индекс цен на 01.04.2016 года по сравнению с ценами 01.01.2016	0,995
Прогнозный коэффициент пересчета от 01.04.2016 года на август 2016 года	1,001
Итоговый коэффициент пересчета цен базисного года в цены на момент оценки	0,850
Стоимость объекта на момент оценки в ценах текущего периода, руб.	1 247 908,80
Прибыль предпринимателя, %	25,00%
Стоимость объекта, руб.	1 559 886,00
Расчетный физический износ, %	23,75
Функциональный износ, %	0,00
Внешний износ, %	0,00
Совокупный износ, %	23,75
Стоимость в ценах текущего периода с учетом износа, руб.	**1 189 413,08**

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

1 189 000 (Один миллион сто восемьдесят девять тысяч) руб. без НДС.

13.5. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход, наряду с затратным и сравнительным, применяется для оценки недвижимости. Если до недавнего времени он не имел широкого применения, то в настоящее время его актуальность существенно возросла. Это объясняется тем, что оценка стоимости недвижимости на основе остаточной стоимости активов осуществляется путем суммирования затрат на создание аналога. Такой подход правомерен при определении затрат, но не отражает полезности объекта. Инвестора в первую очередь интересуют перспективы развития бизнеса, т.е. какую прибыль он может получить в будущем, эффективно используя имущественный комплекс.

При определении стоимости объекта на основе доходного подхода эксперты исходят из предположения, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых денежных доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный подход к оценке имущественного комплекса считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, позволяющих ему не только окупить вложенные средства, но и получить прибыль, т.е. повысить свое благосостояние. С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям экономики они не относились, производят один вид товарной продукции – деньги.

Оценка стоимости объекта с помощью доходного подхода может быть осуществлена с использованием одного из двух традиционных методов: метода прямой капитализации и метода дисконтирования будущих доходов.

При рассмотрении возможности применения доходного подхода для данного объекта оценки оценщик пришел к выводу о возможности применения метода дисконтирования будущих доходов.

В рамках доходного подхода различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации*. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. При использовании *метода капитализации доходов* в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании *метода дисконтированных денежных потоков* – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции др.

При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д.

Для определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода использовался метод капитализации.

Алгоритм применения метода:

Определение потенциального валового дохода (доход 100 % загруженности объекта без учета потерь и расходов) на основе средней рыночной арендной ставки за аналогичные помещения.

Определение действительного валового дохода (потенциальный валовой доход уменьшается на потери из-за недозагрузки объекта).

Определение чистого операционного дохода (действительный валовой доход уменьшается на величину операционных расходов).

Расчет ставки капитализации.

Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости по следующей формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{R},$$

РС – рыночная стоимость объекта;
ЧОД – чистый операционный доход;
R – ставка капитализации.

13.5.1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовый доход – это доход от сдачи помещений в аренду полностью, без учета потерь и издержек. Рыночные арендные ставки были определены в результате анализа рынка аренды по условиям краткосрочных и долгосрочных договоров, для помещений, сравнимых по качеству, местоположению, масштабу и уровню отделки с оцениваемыми. Потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендных ставок на сдаваемую в аренду площадь.

Определение состава и размера арендопригодных площадей

Определение состава объекта оценки по функциональным видам помещений производилась на основании экспликации к поэтажному плану, результатов визуального осмотра и с учетом данных представленных заказчиком.

Оценщик учёл корректировки, виды и описание которых приведены далее.

*Поправка на торг***.** Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 20 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В Справочнике оценщика недвижимости Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода"[3] указана средняя скидка на торг при сделках аренды торгово-офисной недвижимости, которая составляет -12%. Принимаем данное значение за величину корректировки. Значение корректировки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения. Следовательно, корректирующий коэффициент будет равен 1,0 -0,12=0,88.

Дата предложения (совершения сделки). Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью поправки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов. Все объекты аналоги предлагались к сдаче в аренду на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Местоположение в населенном пункте. Поправка вводится с целью отразить влияние на стоимость недвижимости уровня «престижности» района или же более комфортных условий связанных с расположением данной недвижимости в пределах населенного пункта (центр, окраина, промышленная зона и т.д.). Величина данной поправки отражает мнение экспертов оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости, а так же анализа предложений представленных на открытом рынке.

Транспортная доступность. Поправка отражает удобство подъездных путей и вводится в случаях, когда параметры сопоставимых объектов различны. Данная поправка включает в себя наличие или отсутствие подъезда для транспорта, парковки в непосредственной близости от объекта оценки и транспортных удобств. Транспортная доступность оцениваемого объекта и сопоставимых объектов аналогов одинаковы, следовательно, корректирующий коэффициент для цен всех аналогов будет равен 1,0.

Наличие инфраструктуры. Поправка на наличие коммуникаций вводится при отсутствии, либо необходимости капитального ремонта коммуникационных сооружений. Условно данная поправка определена по 5% за каждый вид отсутствующих коммуникационных сооружений, за исключением отопления и горячей воды. По данным видам коммуникаций определены поправки по 2% от стоимости.

[3] Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014.

Таблица 13.5. Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Параметры сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		данные заказчика	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_264763958?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i264763958	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_504672513?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i504672513	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_816768562?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i816768562	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_33.2_m_641496264?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i641496264	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pavilon_82_m_800193085?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i800193085
Местоположение		Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина
Цена предложения	руб.						
Площадь помещений	кв.м.	69,70	23-70	до 2000	35,00	33,20	82,00
Цена предложения за 1 кв.м. в месяц	руб.		600,00	600,00	1 000,00	1 000,00	650,00
Поправка на уторгование		цена аренды	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Скидка на торг	%		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Параметр корректировки	коэфф.		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Условия платежа		безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства	безналичные денежные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Обстоятельства совершения сделки		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Дата предложения (совершения сделки)		август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.	август 2016 г.
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Оцениваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Местоположение		Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Карасово	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина	Московская обл., г. Орехово-Зуево, ул. Ленина
Поправка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Транспортная доступность		асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога	асфальтовая дорога
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00

Параметры сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие инфраструктуры		все в наличии	все в наличии	все в наличии	все в наличии	все в наличии	все в наличии
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		528,00	528,00	880,00	880,00	572,00
Сумма корректировок			72,00	72,00	120,00	120,00	78,00
Удельный вес аналога			0,156	0,156	0,260	0,260	0,169
1-вес			0,844	0,844	0,740	0,740	0,831
Весовой коэффициент	коэфф.	1,000	0,211	0,211	0,185	0,185	0,208
Взвешенная цена	руб.		111,41	111,41	162,80	162,80	118,98
Стоимость арендной платы за 1 кв.м. помещения	руб./месяц	**667,40**					
Стоимость арендной платы за 1 кв.м. помещения без НДС	руб./год	**6 787,12**					

Таким образом, арендная ставка для оцениваемых помещений составляет 6 787,12 руб./кв.м. в год без НДС.

Расчет потенциального валового дохода приведен в Таблице 13.6.

Таблица 13.6.

Показатели	Ед. изм.	Здание торгового павильона «Обои»
Рыночная ставка арендной платы	руб/м^2/год	6 787,12
Общая сдаваемая площадь помещений	м^2	69,70
Потенциальный валовой доход	руб.	473 062,26

13.5.2. Определение действительного валового дохода.

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости.

Процент недозагрузки в рамках настоящего отчета для оцениваемого объекта недвижимого имущества составляет 0%, поскольку в аренду сдается все здание.

Расчет величины действительного валового дохода приведен в Таблице 13.7.

Таблица 13.7.

Показатели	Ед. изм.	Здание торгового павильона «Обои»
Потенциальный валовой доход	руб.	473 062,26
Потери от недозагрузки	% от ПВД	0,00%
Действительный валовой доход от объекта	руб.	473 062,26

13.5.3. Определение чистого операционного дохода.

Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину затрат по текущему ремонту;

Суммарные затраты образуют **операционные расходы**.

При определении расходов на замещение использованы данные ДВД от объекта оценки:

Показатели	Ед. изм.	Здание торгового павильона «Обои»
Действительный валовой доход от объекта	руб.	473 062,26
Расходы на замещение	%	20,00%
Расходы на замещение	руб.	94 612,45

Расчет величины чистого операционного дохода приведен в Таблице 13.8.

Таблица 13.8.

Показатели	Ед. изм.	Здание торгового павильона «Обои»
Действительный валовой доход от объекта	руб.	473 062,26
Расходы на замещение	руб.	94 612,45
Чистый операционный доход от единого объекта	руб.	378 449,81

13.5.4. Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации может быть рассчитана несколькими методами.

1. Рассмотрение объекта недвижимости, как разновидность денежного капитала и расчет ставки капитализации, исходя из характеристик денежного рынка и даты проведения оценки. В

России данный метод не используется из-за нестабильности денежного рынка.

2. Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения. В данном случае ставка капитализации будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, премия за риск вложения в данный объект, премия за низкую ликвидность, премия за инвестиционный менеджмент.

3. Метод анализа сравнительных продаж (метод экстракции).

В расчетах при определении ставки капитализации для здания был использован метод кумулятивного построения. В качестве ставки дисконтирования при оценки объектов недвижимости используется требуемая инвестором в данном сегменте рынка норма дохода на инвестиции. Эта доходность определялась методом кумулятивного построения как сумма безрисковой ставки и величины дополнительных рисков вложения в объект недвижимости.

С экономической точки зрения безрисковая ставка процента является мерой минимальной стоимости денег как капитала во времени. При этом вложения в безрисковые инструменты должны быть доступны всем инвесторам, и быть во времени сопоставимы со сроками владения активами. В настоящее время таким инструментом являются государственные облигации с погашением в 2036 году. Таким образом, в соответствии с доходностью ОФЗ со сроком погашения в 1 год на день оценки (данные http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp) размер безрисковой ставки равен 9,25%.

Для расчета дополнительного риска вложений в объект недвижимости использовался метод экспертных оценок, состоящий из следующих этапов:

1. Определение категорий риска. Были выделены следующие категории:

-технико-технологический риск

- бизнес-риск

- социально-политический риск

- юридический риск

2. Внутри каждой категории выполняется оценка каждого фактора по пятибалльной шкале:

0 – риск отсутствует

1 – риск минимальный

2 – риск низкий

3 – риск средний

4 – риск высокий

5 – риск максимальный

3. Определяется средневзвешенная сумма всех оценок всех факторов по каждой категории риска. Бальная оценка рисков приведена в Таблице 13.9.

Таблица 13.9.

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск				
строительный риск	1	5	4	0,800
риск износа	1	5	4	0,800
экологический риск	1	5	3	0,600
Итого среднее:				0,733
Бизнес-риск				
риск низкой ликвидности	1	5	4	0,800
риск менеджмента	1	5	4	0,800
секторный риск	1	5	3	0,600
региональный риск	1	5	2	0,400
Итого среднее:				0,650
Юридический риск				
законодательный риск	1	5	4	0,800
налоговый риск	1	5	4	0,800
планировочный риск	1	5	3	0,600
документарно-правовой риск	1	5	2	0,400
Итого среднее:				0,650

Расчет премий за различные факторы риска приведен в Таблице 13.10.

Таблица 13.10.

Виды риска	**Относительная оценка**	**Премиальная шкала**	**Премия**
Технико-технологический	0,733	9,25%	6,78%
Бизнес-риск	0,650	9,25%	6,01%
Юридический риск	0,650	9,25%	6,01%
Итого премия за риск:			**18,80%**

Таким образом, ставка дисконтирования была принята **R= 9,25+18,80 = 28,05%**

Коэффициент капитализации был рассчитан по методу Инвуда на основе полученной ставки дисконтирования.

$$К_{кап} = R + SFF$$

где, **R** – ставка дисконтирования;
SFF(n,R) – фактор фонда возмещения;
n - продолжительность периода использования объекта недвижимости (в годах).

В связи с высокой и неопределенной точно продолжительностью использования объекта недвижимости норма возврата капитала была принята стремящейся к нулю и ставка капитализации равна ставке дисконтирования, т.е. **28,05%**.

13.5.5. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Полная стоимость объекта недвижимости, как уже было сказано выше, представляет капитализацию чистого операционного дохода за год.

Основная формула расчета:

$$V_o = \frac{I_o}{K_{кап}}$$

Где, $\mathbf{V_o}$ – стоимость объекта оценки;
$\mathbf{I_o}$ – годовой доход от объекта оценки;
$\mathbf{К_{кап}}$ – общий коэффициент капитализации;

Расчеты по определению стоимости объекта недвижимости доходным подходом приведены в Таблице 13.11.

Таблица 13.11.

Показатели	Ед. изм.	Здание торгового павильона «Обои»
Чистый операционный доход от единого объекта	руб.	378 449,81
Коэффициент капитализации	%	28,05%
Рыночная стоимость доходным подходом	руб.	1 349 197,18

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

1 349 000 (Один миллион триста сорок девять тысяч) руб. без НДС.

14. ОБОБЩЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1 и ФСО N 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

В результате проведенных расчетов получены результаты оценки, приведенные в Таблице 14.1.

Таблица 14.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование объекта	Стоимость затратным подходом	Стоимость сравнительным подходом	Стоимость доходным подходом
Здание торгового павильона «Обои», 1-этажное, общая площадь 69,70 кв.м., инв. № 705, Лит. А, А1, а	1 189 413,08	1 489 232,50	1 349 197,18

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход опирается на рыночные данные о стоимости нового имущества, но, известно, что абсолютно точно рассчитать стоимость затрат на создание копии оцениваемой единицы имущества с учетом износа, невозможно. Кроме того, существует погрешность в определении износа объекта оценки. Данный подход не отражает в полной мере текущую рыночную ситуацию и ее тенденции. Однако учесть все конструктивные особенности возможно только при использовании данного метода.

2. Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Этот подход достаточно точен, но недостаточно учитывает особенности объекта оценки. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др.

3. Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе анализа следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Поскольку в настоящее время баз данных, определяющих удельные веса каждого из подходов оценки, не существует, поэтому величина вклада каждого фактора в процесс принятия решения была определена экспертно. Вес каждого фактора, для оцениваемой недвижимости, приведен далее в расчетной таблице. При оценке каждого используемого метода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Общий вес рыночной стоимости был принят равным 100%. При распределении весов оценщик руководствовался соображениями, указанными далее.

Результаты расчета приведены в Таблице 14.2.

Таблица 14.2.

№№	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке		
			Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,20	0,20	0,50	0,30
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	0,20	0,30	0,40	0,30
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	0,25	0,30	0,40	0,30
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,15	0,50	0,30	0,20
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,20	0,20	0,50	0,30
6	**Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)**	**1,000**	**0,290**	**0,425**	**0,285**

Используя полученные весовые коэффициенты подходов оценки можно определить итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки (Таблица 14.3) в соответствии с формулой:

$$\mathbf{C}_{\text{Р}} = \mathbf{C}_{\text{ЗП}} \times \mathbf{B}_{\text{ЗП}} + \mathbf{C}_{\text{СП}} \times \mathbf{B}_{\text{СП}} + \mathbf{C}_{\text{ДП}} \times \mathbf{B}_{\text{ДП}}$$

где,

$\mathbf{C_{Р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки,

$\mathbf{C_{ЗП}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом,

$\mathbf{B_{ЗП}}$ – весовой коэффициент затратного подхода,

$\mathbf{C_{СП}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом,

$\mathbf{B_{СП}}$ – весовой коэффициент сравнительного подхода,

$\mathbf{C_{ДП}}$ – стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,

$\mathbf{B_{ДП}}$ – весовой коэффициент доходного подхода.

Таблица 14.3. Расчет итоговой рыночной стоимости

Наименование объекта недвижимости	Стоимость затратным подходом, руб.	Коэффициент затратного подхода, руб.	Стоимость сравнительным подходом	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
Здание торгового павильона "Обои"	1 189 413,08	0,283	1 489 232,50	0,410	1 349 197,18	0,308	**1 362 741,96**

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

1 363 000 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи) рублей без НДС.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.

В результате проведенных расчетов было сделано заключение, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10 августа 2016 года составляет:

1 363 000 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи) рублей без НДС.

Дата подписания отчета об оценке: 12 августа 2016 года.

Оценщик **_____Д.В. Курзин**

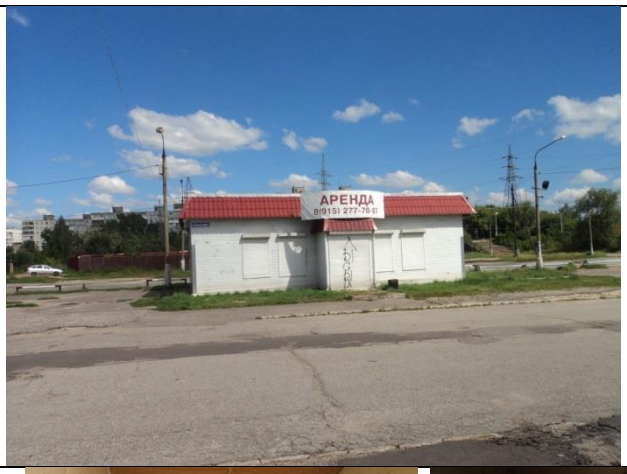
Генеральный директор
ООО «ЭНЦ «АКСИ–ОЦЕНКА–КОНСАЛТИНГ» **_____Д.В. Курзин**

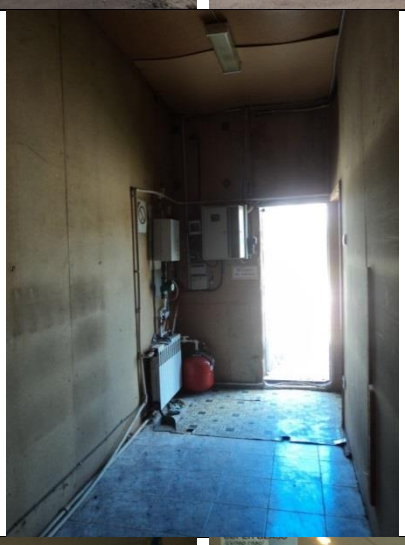
16. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 299.
7. Федеральный закон РФ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.
8. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.
9. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным изъятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» от 7 мая 2003 года № 262.
10. Стандарт некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», СТО АРМО 1.01-2008.
11. Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации, утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ, протокол № 16 от 25 мая 2005 года.
12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 63, Ко-Инвест, 2008.
13. «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, изд-во «Финансы и статистика», 2002;
14. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости – С – Пб., 1995;
15. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994;
16. Грибовский В.С. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовкий, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.- М.:Финансы и статистика, 2008.
17. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.;
18. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М. Кнорус, 2008 г.
19. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Н.Е. Симионова.-Ростов н/Д: Феникс, 2006.
20. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) - М., 1988;
21. Техническая инвентаризация недвижимости. (Сборник официальных материалов);
22. Правовое регулирование оценочной деятельности. (Составитель А.В. Верхозина);
23. Практическое руководство для проведения технической инвентаризации зданий жилищно-гражданского назначения;
24. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 – 1.99.
25. Ресурсы «Интернет».

17. ПРИЛОЖЕНИЯ.

17.1. Фототаблица.





17.2. Копии документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "26" февраля 2002 года

Зарегистрировано право

Документы-основания:

Постановление Главы города Орехово-Зуево Московской области №1702 от 02.12.1998г

Акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 27.06.1998г

Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью "Евростройъ", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: регистрационный № 1375, реестровый № 50:47:00234, выдано 16.04.1997г. МОРП, ОКПО 45683947, ИНН 5034015244; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Центральный бульвар, д.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание торгового павильона "Обои", 1 - этажное, общая площадь 69,70кв.м, инв.№ 705, лит. А, А1, а

Адрес объекта: Московская область, г.Орехово-Зуево, ул.Карасово, район центрального рынка

Номер объекта: 50: 47: 02: 00869: 001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2002 года сделана запись регистрации № 50-01.47-03.2002-11.1

Регистратор Гавриленко В. А.

М.П. (подпись)

Серия 50 АГ № 614416 *

КОПИЯ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

КОПИЯ ПЛАНА
ВЫДАННАЯ МУПТИ
Г. ОРЕХОВО-ЗУЕВО

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. ОРЕХОВО-ЗУЕВО | бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Торговый павильон „Обои"
(назначение нежилого строения)

Район

Город (пос.) Орехово-Зуево

Улица (пер.) Карасово район Центрального рынка

квартал №

инвентарный № 705

Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 576

ПЛАН

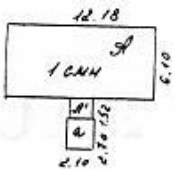
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ДОМОВЛАДЕНИЯ № Торговый павильон

Карасово район центрального рынка

Орехово-Зуево

Масштаб 1:200



территория центрального рынка

28 11 2001

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

80,9

под огородом

Дата изготовления 8 12 1998

23 01 98

IV. Общие сведения

Торговый павильон „Обои"

...ние — " —

...мест (мощность)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
2	3	4	5	6
Торговый павильон	12.18 x 6.10	72,3	3,30	239 } 246
Тамбур	1,90 x 1,52	2,9	2,30	7
Площадка	2,10 x 2,70	5,7	-	

ОТЧЕТ № 007/0816-А

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А, А' Год постройки 1997 Число этажей 1

Группа капитальности " Вид внутренней отделки повышенная

№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельн. вес констр. элемента с поправками	Износ в %	Проц. износа к строению (гр. 7 × гр. 8) / 100	Текущие изменения: износ в % элемента	Текущие изменения: износ в % к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	монолитная бетонная площадка	хор							
2	а) Стены и их наружная отделка	каркас из метал. труб, утеплитель, ДСП.	хор	82	1	82	0	0		
	б) Перегородки	ДСП.	—							
3	Перекрытия: чердачное	ДВП, утеплитель по металлическ. уголку и гивеллеру	хор							
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: наподвальное									
4	Крыша	алюминиевый профиль	хор							
5	Полы	плитка по бетон. основанию	хор							
6	Проемы: оконные	стеклопакеты с двойным остеклен.	хор							
	Проемы: дверные	стеклопакеты остекл.	—							
7	внутренняя отделка	ст. обои пот. - подвесной	хор							
8	Санитарно-электротехнические устройства: отопление, водопровод, канализация, электроосвещ., радио, телефон, ванны, вентиляция, горячее водоснабжение, лифты	- 1,8	хор	18	- 1,8	16,2	0	0		
9	Проч. работы	гин- ся	хор							
			Итого:	100	×		×	0	×	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\%\ \text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 98,2$

0%

VII. Описание конструктивных эл-тов основных пристроек и определение их износа

ы постройки _____ Число этажей _____ Литера _____

руппа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельн. вес констр. элемента с поправками	Износ в %	Проц. износа к стоимости (гр. 7 × гр. 8) / 100	Текущие изменения износа %	
									Элемента	[illegible]
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия: чердачное									
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы: оконные									
	Проемы: дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-электротехнические устройства: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	электроосвещ.									
	радио									
	телефон									
	ванны									
	вентиляция									
	горячее водоснабжение									
	лифты									
9	Прочие работы									
			Итого	100	×		×			×

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ =

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	×			100	×			100	×	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

По плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфиц.) на: удельный вес	группу капитальн.	климат. район	[illegible]				Стоимость измерителя с поправк.	Количество (объем м³, площадь м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Бортов. павил	33	10	56,3	0,98								55,17	50	2759	0	2759
	— " —	33	10	56,3	0,98			0,95					52,42	196	10274	0	10274
								Итого в цен. 1969 г.							13033		13033

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	Площадь, м²	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб.)

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительн.	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительн.	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительн.	Сооружения: действительная	восстановительн.	
1969	13033	13033					13033	13033

«8» 12 1998 г.
«8» 12 1998 г.
« » 19 г.

Исполнил
Проверил
Начальник бюро

XV. Отметка о последующих обследованиях

28 11 2001

Даты обследования	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

КОПИЯ

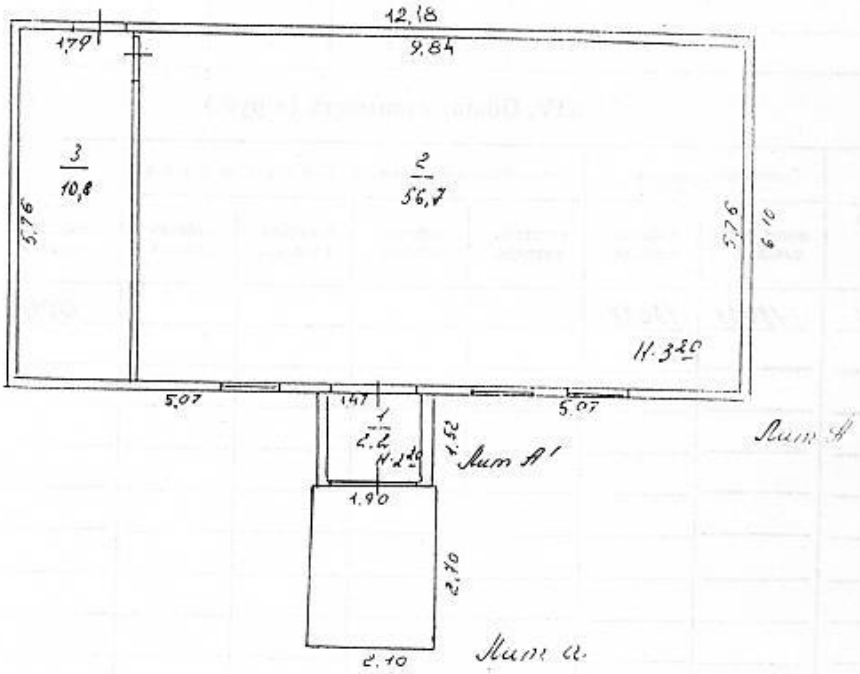
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

А,А'

Орехово - Зуево

Карасово дом № Торговый павильон

район Центрального рынка



ТЕК... 28 Н 2001

ЭКСПЛИКАЦИЯ

...ЕЖИ... ...ТРОЕНИЯ И

...ЕЩЕНИЯ

...ая 67,5 м

...ая 2,2 м

Общая площадь 69,7

Копия изготовлена 8 и 12 1994

ЭКСПЛИ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Орехово - Зуево

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с первого и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь: жилые: основная	Площадь: жилые: вспомогательная (подс.)	Площадь: торговые: основная	Площадь: торговые: вспомогательная
	1		1	тамбур	1,47 × 1,47				2,2
			2	торгов. зал	9,84 × 5,76			56,7	
			3	складское	1,79 × 5,76				
					Итого:			56,7	2,2

Приложение № 1. На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

КАЦИЯ

по улице Карасово (переулку) № Торговый павильон инв. №

по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения:

предприятия обществ. питания		складские								Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
											2,10
											3,10
		10,8									
		10,8								69,7	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ЕВРОСТРОЙ

Общество с ограниченной ответственностью «Евростройй»
Юридический адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, 44
Фактический адрес: 142602, Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Урицкого, 44
тел.: (496) 416-13-13, 416-13-14
www.evrstroy.ru, e-mail: evroinform@mail.ru

от 10.08.2016 года

По месту требования

БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА

По состоянию на 10 августа 2016 года остаточная (балансовая) стоимость торгового павильона, инвентарный номер – 00000008, находящего по адресу: Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Карасово район Центрального рынка, общей площадью 69,7 кв.м. согласно техпаспорту БТИ инв. № 705 от 23.01.1998 года, принадлежащего ООО «ЕВРОСТРОЙ» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 26.02.2002 года учитываемого в составе основных средств составляет 0 (ноль) рублей.

Главный бухгалтер
ООО «ЕВРОСТРОЙ» **С.С. Матыкина**

17.3. Копии материалов и распечаток, использованных в отчете

http://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/2915074 | Продается в Орехово-Зуе...

Цена **6 700 000 руб**
или 103 419 $, или 93 373 €

На карте

+7 (917) 530-42-28
Морозов Кирилл Михайлович

Месторасположение

Тип сделки	продажа
Тип помещения	торговая площадь
Регион	Московская область (Подмосковье)
Город	г. Орехово-Зуево
Адрес	ул. Ленина, 105б

Описание здания, в котором находится предполагаемый офис

Этажность здания	2

Сведения о сдаваемом помещении

Этаж	2
Площадь торгового помещения	366 м²
Высота потолков	2.8м

Интернет

Наличие доступа в интернет
✔ Интернет подведен в помещение

Дополнительные сведения

Продается помещение свободного назначения в Орехово-зуевотк "Лагуна" ул. Ленина 105б. 366 кв. м. Второй этаж. Есть постоянные арендаторы. Проведен высокоскоростной интернет. Хорошие соседи, проходимое место. Окупаемость 4-5 лет. Фото по запросу на e-mail

Контактная информация

Статус	агентство
Имя	Морозов Кирилл Михайлович
Контактный телефон	+7 (917) 530-42-28
E-Mail	an_morozov@bk.ru

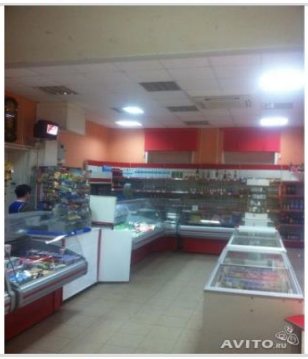
http://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/2915074

https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/magaz | Магазин - купить, продат...

Магазин

Размещено 31 июля в 12:02. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 5160, сегодня 16



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

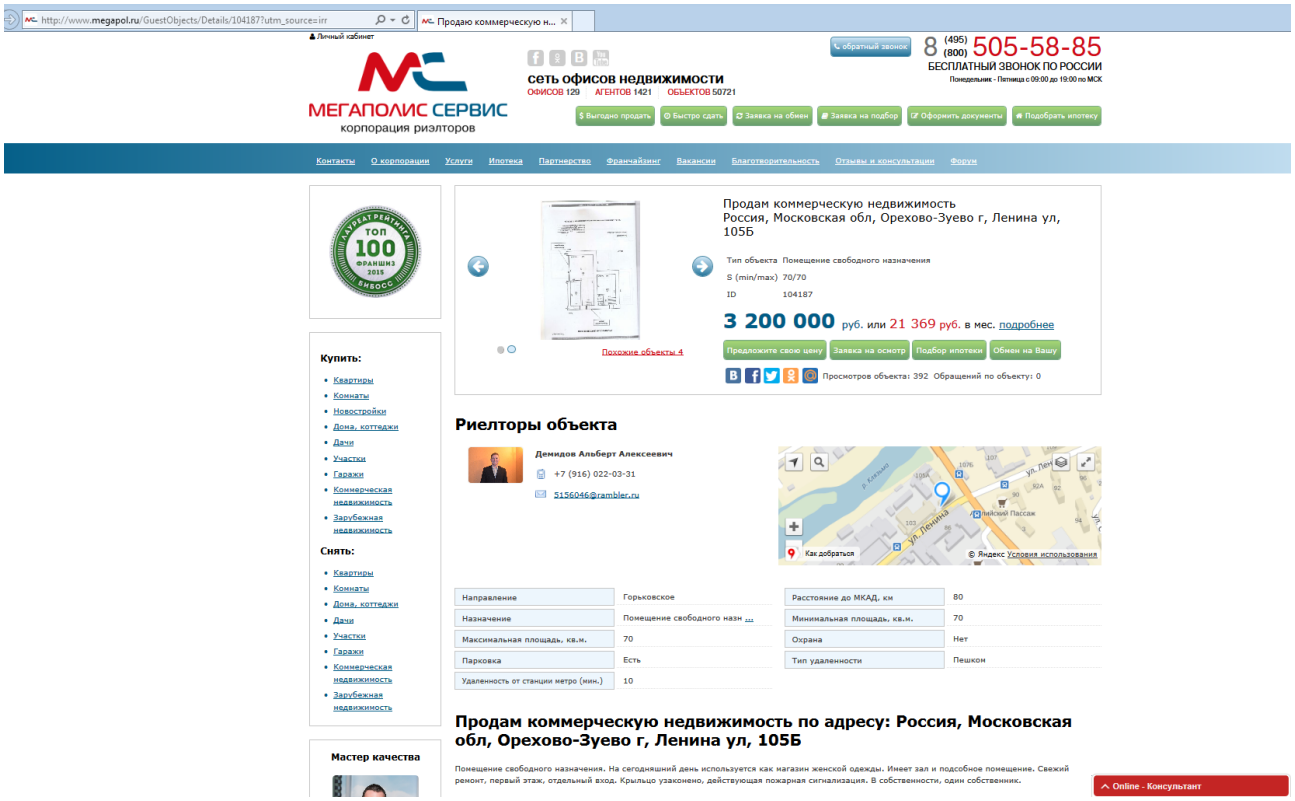
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена	6 500 000 руб.
Агентство	**Сергей** на Avito с августа 2013 8 909 623-38-23 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Московская область, Орехово-Зуево
Адрес	Красноармейская

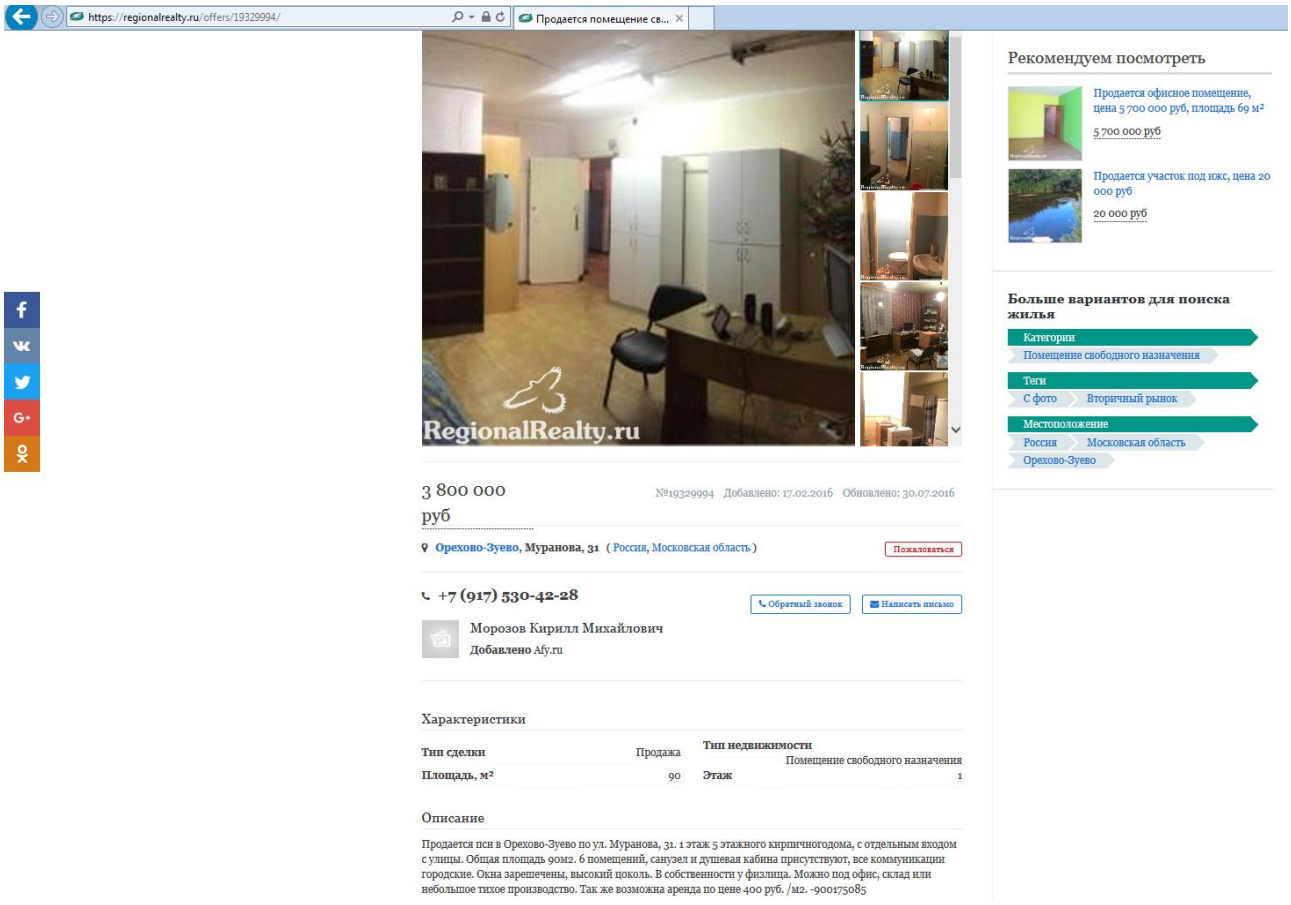
Продам торговое помещение 184 м²

Продам магазин в районе с развитой ифроструктурой , напротив магазина парк ,по гор плану полная реконструкция, во дворе дома где находится магазин планируется застройка 3 х десятиэтажных домов в начале следующего года ,магазин продается со всем торговым оборудованием (продукты), торговый зал полностью оборудован холодильниками, есть бар с оборудованием(столы и т д), парикмахерская на 2 кресла, общая площадь 175кв м, есть также 2 кабинета , сан узел, кухня, возможна перепланировка, ремонт был сделан в 2009 г, также кондиционеры , видеонаблюдение ,своя парковка,лицензия на алкоголь выдается ,удаление от школы позволяет, рядом прод магазинов нет, продаем в связи постройки нового магазина, собственник.!!!!Есть потенциальные арендаторы!возможно любое использование помещения как под медцентр, а также под производство, учебный центр и т д!!!!если телефон не отвечает пишите смс я перезвоню !!!

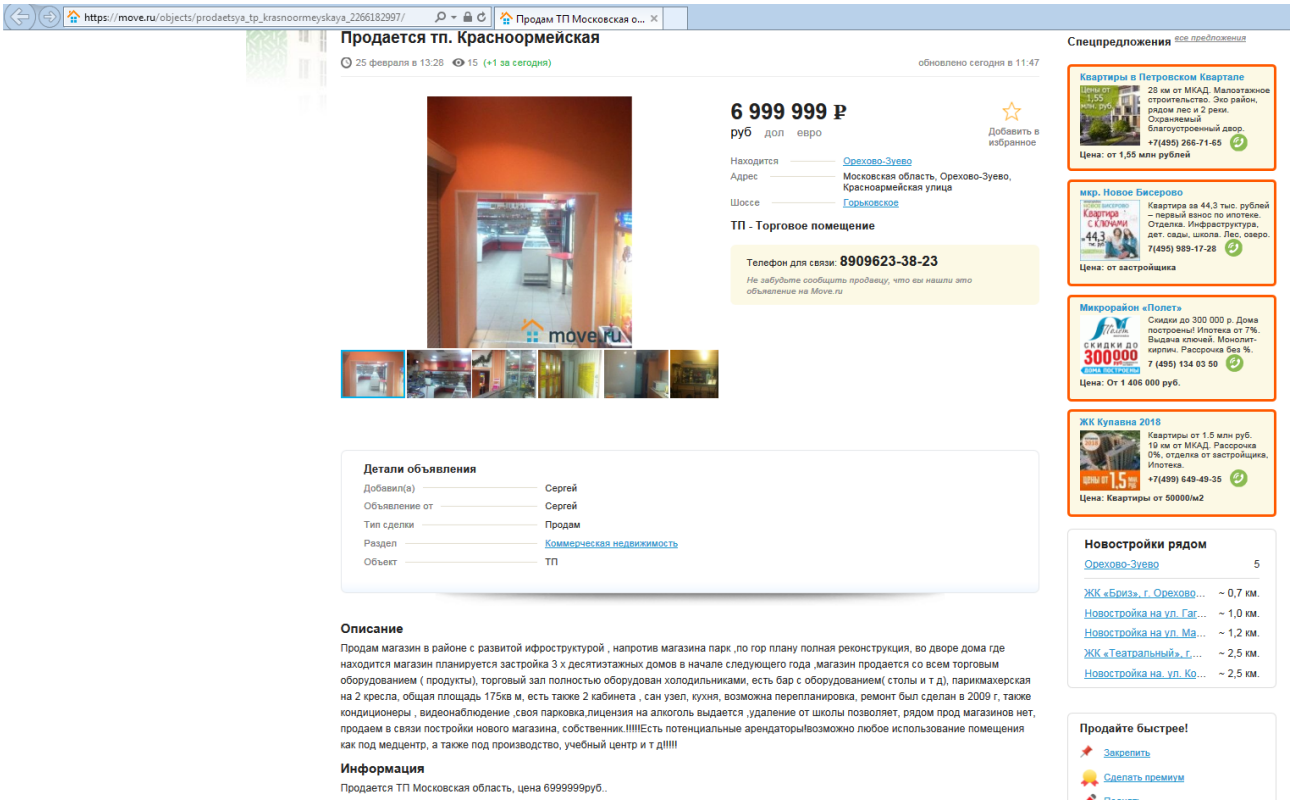
https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_256292150?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fprodam%2Fmagazin%3Fp%3D1%23i256292150



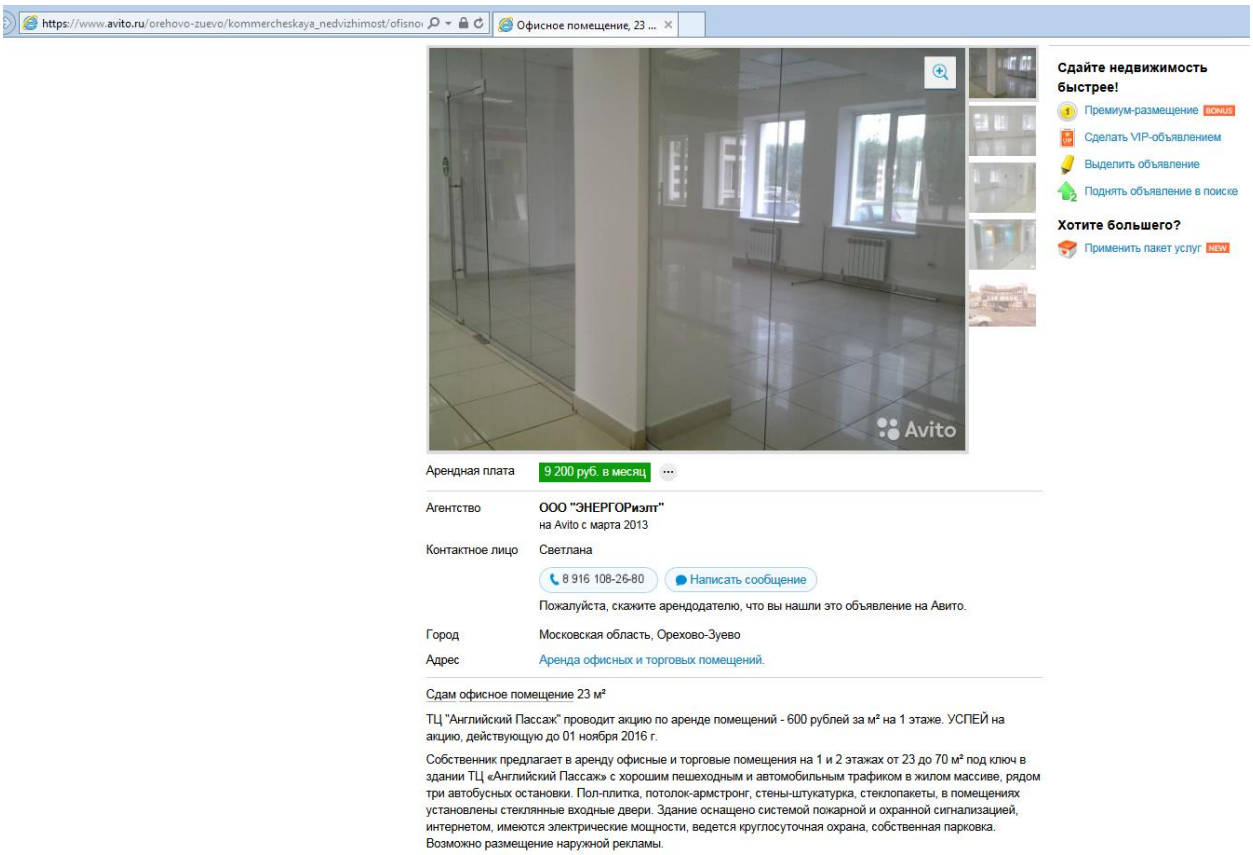
http://www.megapol.ru/GuestObjects/Details/104187?utm_source=irr



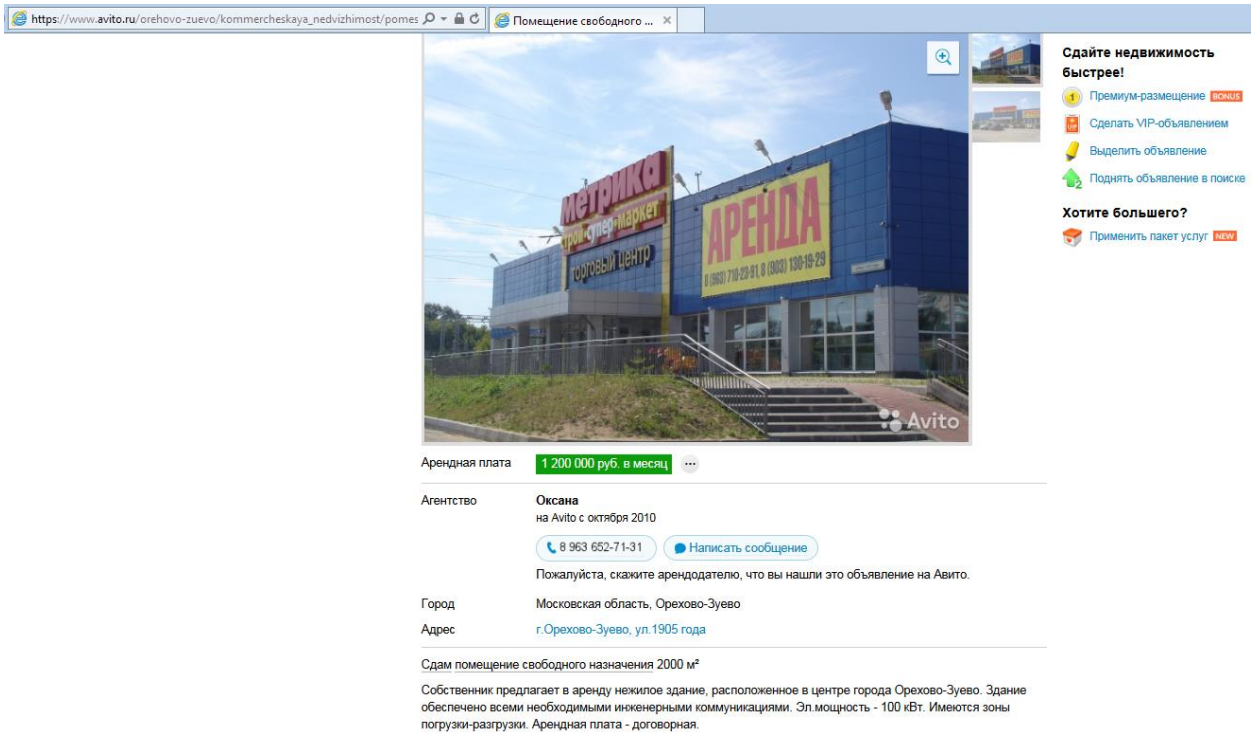
https://regionalrealty.ru/offers/19329994/



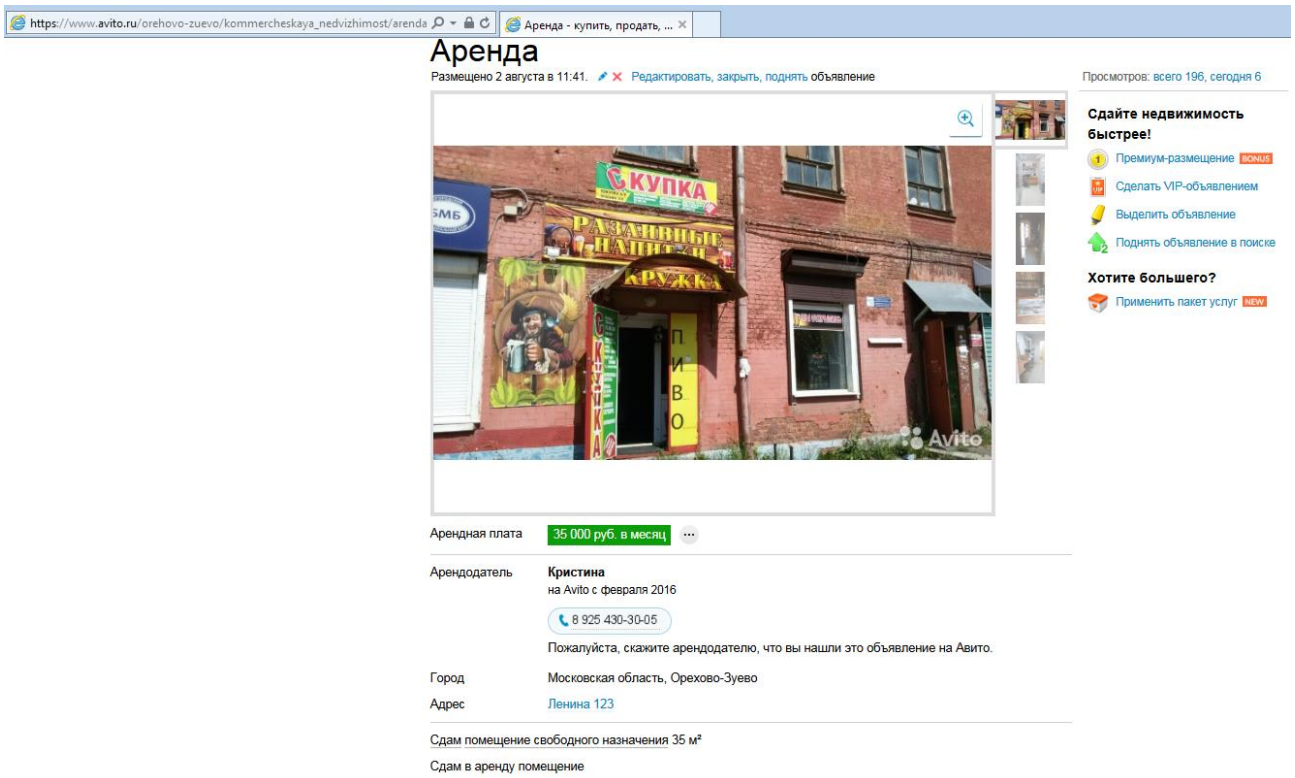
https://move.ru/objects/prodaetsya_tp_krasnoormeyskaya_2266182997/



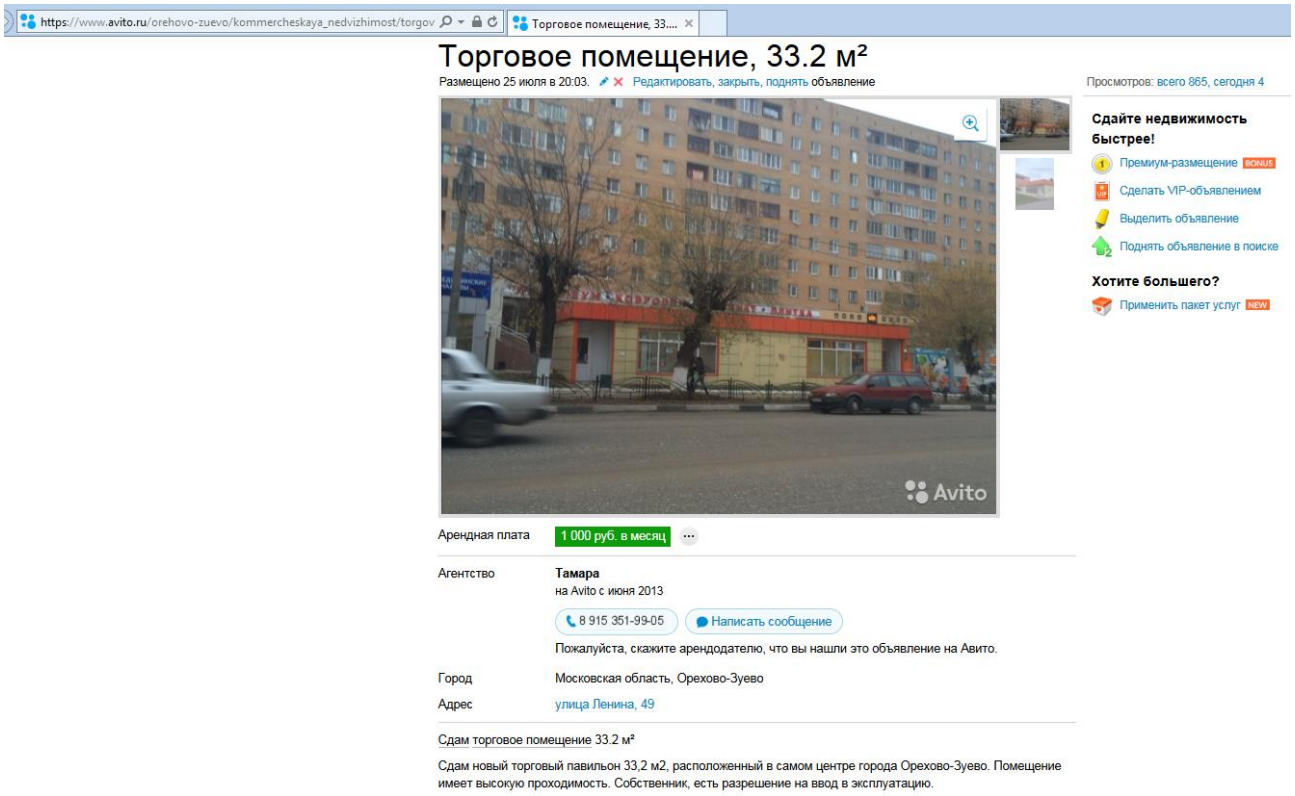
https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_264763958?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i264763958



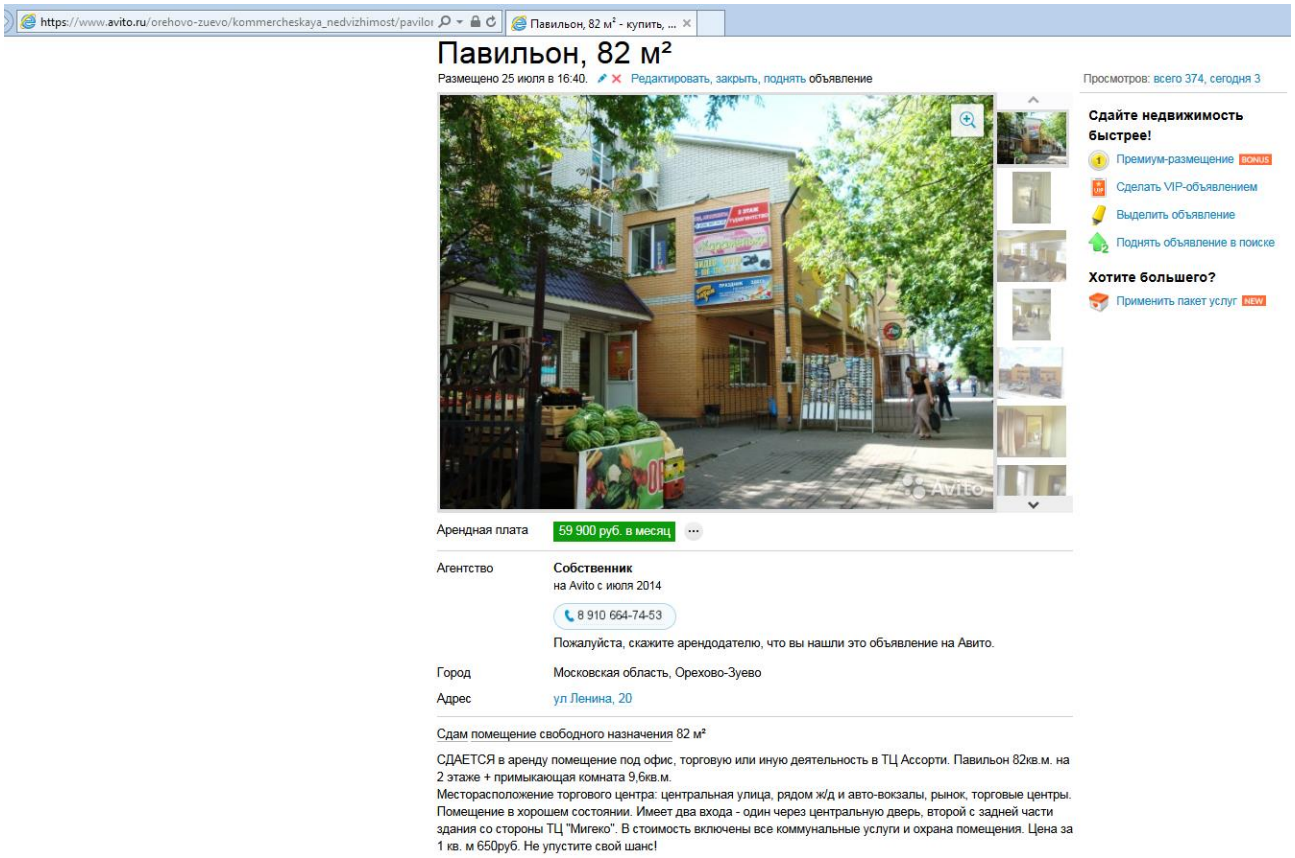
https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_504672513?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i504672513



https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_816768562?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i816768562



https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_33.2_m_641496264?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i641496264



https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/pavilon_82_m_800193085?back=%2Forehovo-zuevo%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fsdam%3Fp%3D1%23i800193085

http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp Срочная структура проце...

Центральный банк Российской Федерации

Весь сайт + Базы данных

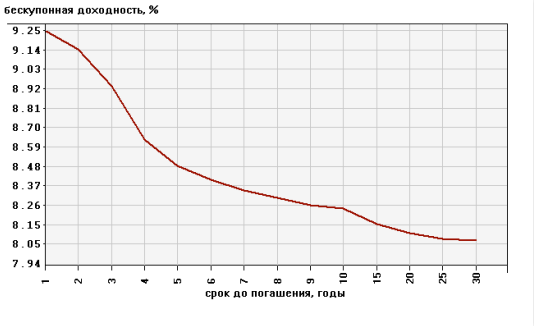
Кривая бескупонной доходности

Базы данных

- Сведения по сделкам «валютный своп» по фиксированной ставке
- Задолженность кредитных организаций перед Банком России по сделкам «валютный своп»
- Ответы на типовые запросы КО и ТУ Банка России
- Ставка RUONIA
- Параметры аукционов РЕПО в рублях и валютный своп по покупке долларов США и евро за рубли
- Данные об остатках денежных средств кредитных организаций на депозитных счетах в Банке России
- Данные об остатках денежных средств кредитных организаций на депозитных счетах в Банке России по 11.12.2013
- MosPrime Rate
- Денежные средства кредитных организаций на счетах в Банке России

Добавить

Кривая бескупонной доходности* на 10.08.2016

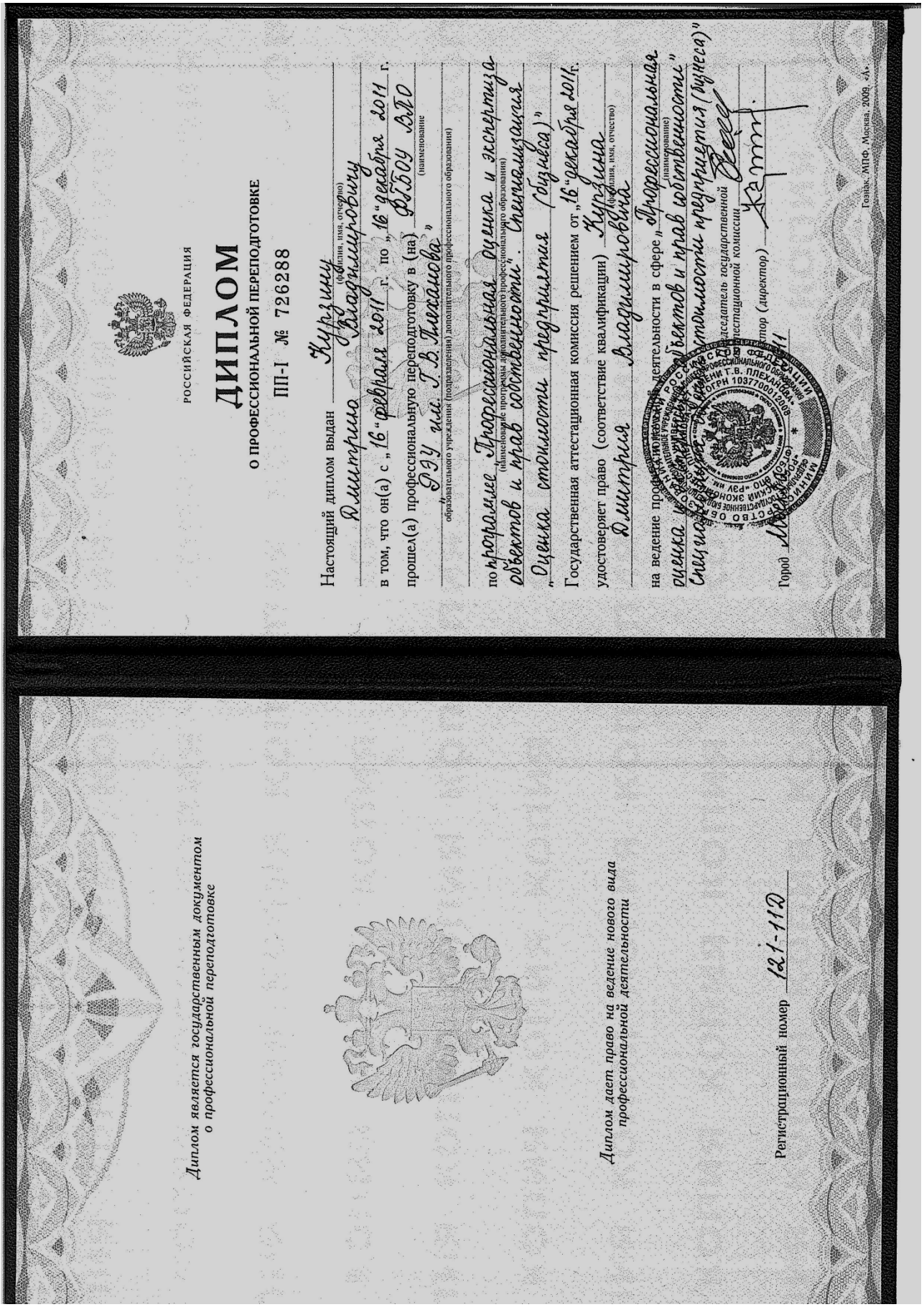


** Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.*

Вы можете используя кнопку (над графиком) запомнить на графике кривую за выбранную дату для последующего сравнения с другими. Максимальное количество запомненных кривых - 4.

Кнопка - удаляет запомненные ранее кривые.

17.4. Копии документов оценщика.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 726288

Настоящий диплом выдан Курзину (фамилия, имя, отчество) Дмитрию Владимировичу

в том, что он(а) с „16" февраля 2011 г. по „16" декабря 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО (наименование) РЭУ им. Г.В. Плеханова (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности". Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „16" декабря 2011 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Курзина (фамилия, имя, отчество) Дмитрия Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности" (наименование) Специализация „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва

Директор (директор)

Гознак. МПФ. Москва, 2009. «А».

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121-112

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Курзин
Дмитрий Владимирович

Паспорт выдан: 3 отделом милиции Орехово-Зуевского УВД Московской области
Зарегистрирован: г. Орехово-Зуево, Вишневский проезд, д. 10 А

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство **№ 585**
Дата выдачи: **18 апреля 2013 г.**

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "Деловой Союз Оценщиков" * МОСКВА *

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

У 0007162

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Центральное Страховое Общество"

141006,Московская область, г.Мытищи, Шараповский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7974, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50 , П № 3517 50

ПОЛИС (Договор) страхования ответственности оценщика	№	77702 ОО-000281/16
	Дата выдачи	29.01.2016 г.
	Место выдачи	Мытищи

Настоящий Полис (Договор) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27.08.2014г (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.) (далее по тексту – «Правила»). Договор страхования заключен в форме настоящего страхового Полиса. Настоящий страховой Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в форме страхового Полиса на основании условий, изложенных в настоящем Полисе и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27.08.2014г (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.)

СТРАХОВЩИК	**Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)**
СТРАХОВАТЕЛЬ	**КурзинДмитрий Владимирович** (дата рождения: 20.04.1971 г., паспорт. 46 03 441019 27.08.2002 3 отделом милиции Орехово-Зуевского УВД Московской области, код подразделения 503-074 Адрес: 142611, Россия, Московская область, Орехово-Зуево, Вишневский проезд, д. 10 А)
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
СТРАХОВАЯ СУММА	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА	нет
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	800,00 (Восемьсот) рублей 00 копеек
Порядок уплаты страховой премии	Оплата до 20.02.2016.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 10 02 2016 по 09 02 2017
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 27.08.2014 г. (предыдущая редакция от 25 декабря 2013 г.)

Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Полис (Договор) вступает в силу с момента оплаты, но не ранее указанного начала срока действия Полиса (Договора) страхования.

Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, моих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.

Особые отметки: Лицензия на страхование – СИ №3517 от 19.08.2015г

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЦСО» Генеральный директор /Ильяшов С.А./ м.п.	/Курзин Дмитрий Владимирович/

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1606HB40R2091

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТНЫЙ НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 129226, г. Москва, ул. Докукина, д.10.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	**27 000 руб. 00 коп. (Двадцать семь тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	0,054	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	уплачивается Страхователем единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «28» мая 2016 г.**	**по «27» мая 2017 г.**

www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11

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 2% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 4-ёх 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:121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 143006, Моск. обл., Одинцовский р-н,
г. Одинцово, ул. Маковского, д.16, оф.6
Красногорское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 143409,
Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4 А

От имени Страховщика:

_____ /Ж. А. Ельчанинова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи 25/05/2016 г.*

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТНЫЙ НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР"АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЭНЦ"АКСИ-ОЦЕНКА-КОНСАЛТИНГ"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано _____
(наименование регистрирующего органа)

«**04**» «**декабря**» «**1992**» № **427.262.**
(число) (месяц (прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	1	7	9	2	5	8

Дата внесения записи «**11**» «**сентября**» «**2002**»
(число) (месяц (прописью) (год)

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

Главный специалист МИ МНС России
№ 39 по г. Москве О.В. Волкова
(подпись, ФИО)

серия 77 № 007929429