



Международный центр
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №04/77-04-2018

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «ДЖУФФИН ПЛАЗА»

ЗАКАЗЧИК ООО «ДЖУФФИН ПЛАЗА»

ДАТА ОЦЕНКИ 21 АПРЕЛЯ 2018 Г.

Москва 2018



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 04/77-04-2018

Конкурсному управляющему
ООО «Джуффин Плаза»
Жарковой Н.Ю.

Уважаемая Нелли Юрьевна!

В соответствии с Договором №04/77-02-2018 от 12 февраля 2018г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза».

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость (дата оценки) – 21 апреля 2018 года. Дата составления отчета – 17 июля 2018 года.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г., Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014) и Федеральным стандартом оценки ФСО №10 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 01.06.2015 г. №328).

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиками, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза», расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, по состоянию на 21 апреля 2018 г., округленно составляет¹:

137 953 000,00 (Сто тридцать семь миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек
РФ, в том числе:

¹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость комплекса без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение I	2 356,8	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I	36 562 540
2	Нежилое помещение III	1 977,0	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. III	30 670 460
Всего стоимость нежилых помещений I и III, руб. без учета НДС				67 233 000
В том числе, стоимость объекта: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной, руб. без учета НДС				172 000
Кроме того:				
3	Доля 34/100 в общей долевой собственности на земельный участок к/н 50:15:0010207:19 общей площадью 20000 кв.м.	6 800,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24	70 720 000
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.				137 953 000

Обращаем Ваше внимание, что вышеуказанная стоимость нежилых помещений I и III включает в себя стоимость неотделимых улучшений: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной в размере 172 000 (Сто семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек РФ. Продажа нежилых помещений без неотделимых улучшений нецелесообразна, т.к. в этом случае объекты оценки теряют свою инвестиционную привлекательность.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»
17 июля 2018 г.



О.В. Перепечко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	7
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
8.2 Анализ месторасположения объекта оценки	14
8.3 Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА	19
9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за Февраль 2017 г.	19
9.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области	33
10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	45
Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	45
Обоснование применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки.....	46
Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	46
Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки.....	47
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	52
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	62
ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	62
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	63
14. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	77
ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ	78
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	78
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	85
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	86
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ	86
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	92
16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	95

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики	Основное нежилое помещение I, лит Б-Б1 расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. 2.356,80 кв.м., 50:15:0010207:214 (ранее присвоенный условный номер 50:15:01:03601:001:0001)
	Нежилое основное помещение III Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. III; 1.977 кв.м., 50:15:0010207:213 (ранее присвоенный условный номер 50:15:01:03601:001:0002)
	доля 34/100 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 20000 кв.м., Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24. 20.000 кв.м 50:15:0010207:19
	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной
Права на объект оценки, учитываемые при оценке	Право собственности: ООО «Джуффин Плаза»
Ограничения права	Ипотека
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки	Не определялась
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Дата оценки	21 апреля 2018г
Дата осмотра объекта оценки	21 апреля 2018г
Период проведения оценки	с 21 апреля 2018 г по 17 июля 2018г.
Статус настоящего документа	Полный отчет об оценке в повествовательной форме
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета. • В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет

	<p>собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • Исполнитель и Оценщики не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщиков и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщики не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик • От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни Заказчика, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку • Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости

	<p>(ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328 • Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики
--	---

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 2-1 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Джуффин Плаза»
Сокращенное наименование:	ООО «Джуффин Плаза»
ОГРН:	1047796796850
Дата присвоения ОГРН:	19.10.2004
Реквизиты:	ИНН: 7714573867 КПП 500101001
Место нахождения Общества:	143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д.24, оф. 1

Таблица 2-2 Сведения об Оценщике

Информация о специалисте оценщике	<p>Специалист Оценщик, проводивший оценку – Леонов Никита Андреевич. Диплом о профессиональной переподготовке 772400404067, выдан 07.02.2014г. НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006057-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г. Трудовой договор №б/н от 01.03.2011г. Леонов Никита Андреевич – член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №193. Номер контактного телефона: 8(4832) 52-11-52, 89206078634 Почтовый адрес оценщика: совпадает с фактическим адресом юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: e-g-s@yandex.ru, leonike86@mail.ru</p>
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков	<p>СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, телефон: 8(495) 1079370 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 17, 23.12.2016.</p>
Страхование ответственности:	<p>Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СОАО «ВСК»: Страховой полис №1700SB4003720 от 27.09.2017. Срок действия договора с 28 сентября 2017 г. по 27 сентября 2018 г., страховая сумма 300 000,0 руб.</p>

Стаж в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №б/н от 01.03.2011г.

Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение)	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 23
Телефон	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-001284/17, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018 г.
Сведения о независимости специалиста оценщика и Исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником или кредитором юридического лица – заказчика. Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки

Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки	Не привлекались
---	-----------------

3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №04/77-02-2018 от 12 февраля 2018г
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Основное нежилое помещение I, лит Б-Б1 расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. 2.356,80 кв.м., 50:15:0010207:214 (ранее присвоенный условный номер 50:15:01:03601:001:0001)
	Нежилое основное помещение III Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. III; 1.977 кв.м., 50:15:0010207:213 (ранее присвоенный условный номер 50:15:01:03601:001:0002)
	доля 34/100 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 20000 кв.м., Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24. 20.000 кв.м 50:15:0010207:19
	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 3-2 Согласование результатов оценки

№ №	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилые помещения	4 333,8	Обоснованно не использовался	0,0	62 847 458	0,5	71 619 000	0,5	67 233 000
	<i>В том числе:</i>								
1	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной	---	172 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	Обоснованно не использовался	0,0	172 000
	<i>Кроме того:</i>								
2	Доля 34/100 в общей долевой собственности на земельный участок к/н 50:15:0010207:19 общей площадью 20000 кв.м.	20 000,0	Обоснованно не использовался	0,0	70 720 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	70 720 000

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

В целях настоящего Отчета Оценщиком вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

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

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Стоимость остаточная - стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. № 328

- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков» с изменениями и дополнениями на дату оценки.

- Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемых объектов недвижимости составлено на основании обобщения данных визуального осмотра (фотографии объекта приведены в Приложении) и анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

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

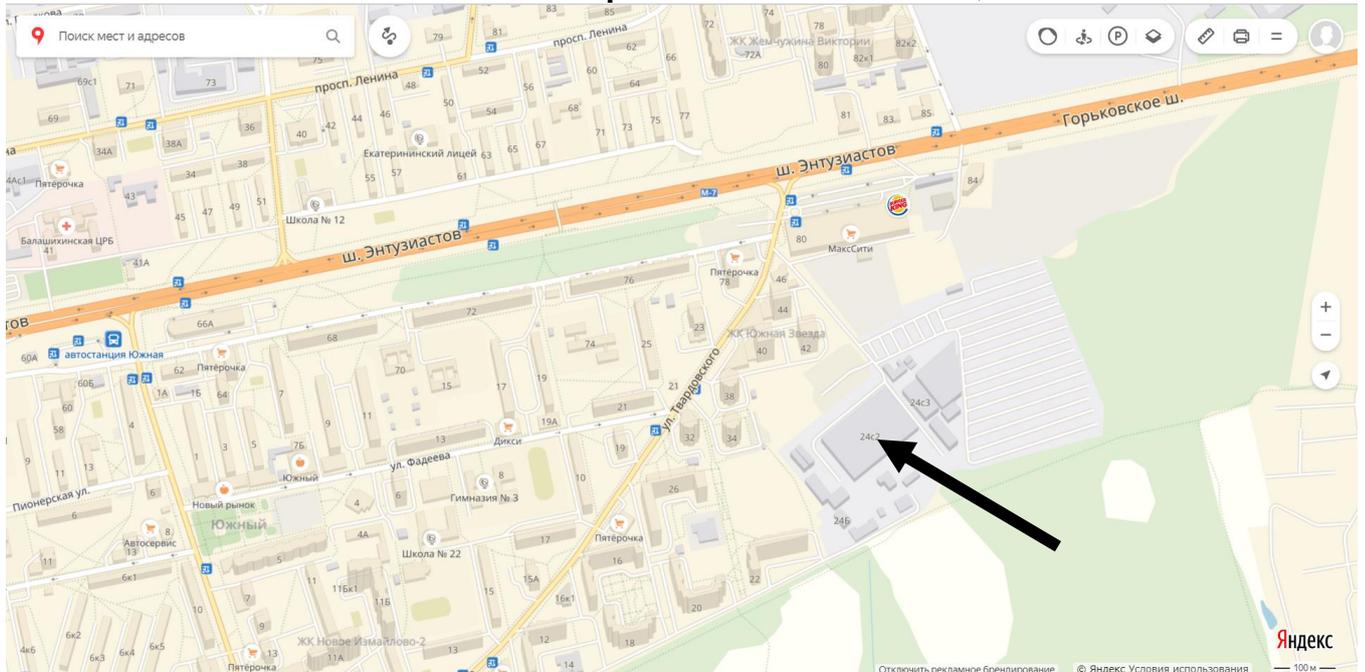
В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

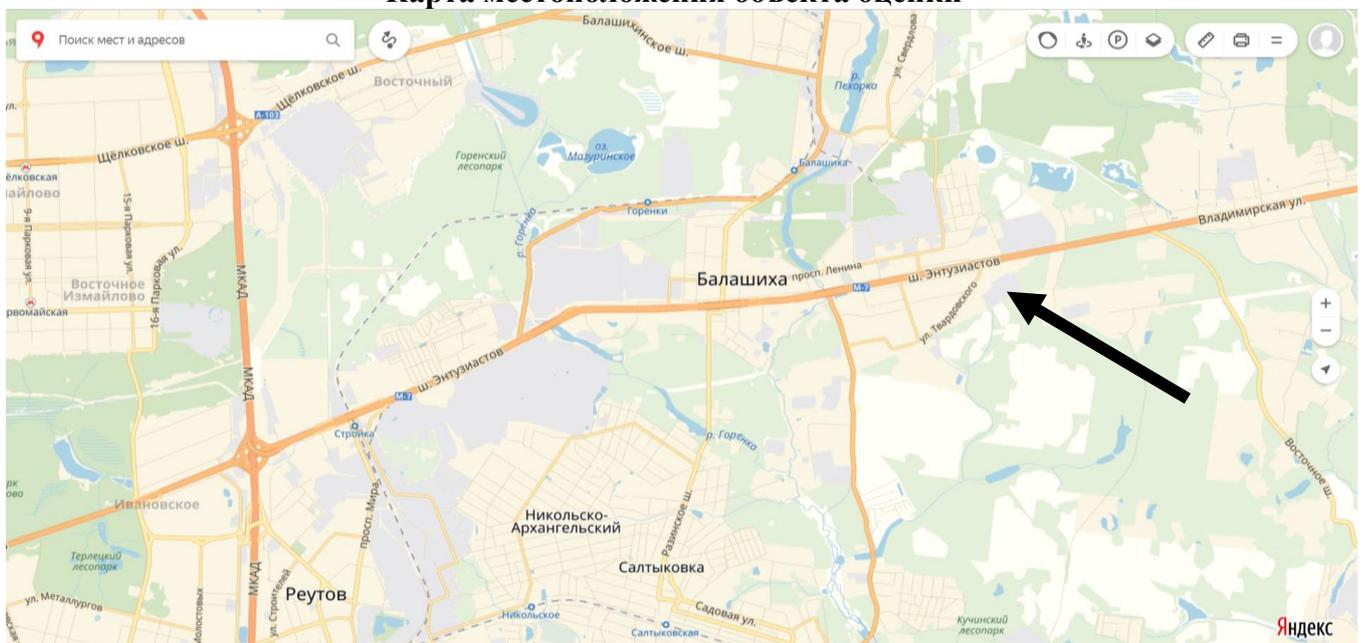
Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

- Копия Выписки из ЕГРН;
- Копии кадастровых паспортов на помещения;
- Копия технического паспорта на здание;
- Копия кадастрового паспорта на земельный участок;

8.2 Анализ месторасположения объекта оценки



Карта местоположения объекта оценки²



Карта местоположения объекта оценки³

Объект оценки – нежилые помещения в здании административно-складского назначения, расположенном в 10 км. от МКАД по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д.

² Карта <https://yandex.ru/maps>

³ Карта <https://yandex.ru/maps>

24, пом. I и III.

Здание расположено в 350 метрах от шоссе Энтузиастов. Территория, на которой расположено здание – имеет асфальтобетонное покрытие, огорожено железобетонным забором.

Ближайшее окружение составляет производственно-складская и административная застройка, многоэтажная жилая застройка.

Балашиха — город в России, в центре Московской области, крупнейший город области. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Балашиха. Основан в 1830 году. Население города составляет 468 221 чел. (2018).

После расширения в 2003—2004 годах город занимает обширную территорию к востоку от Москвы, простираясь с севера на юг на 16 км, а с запада на восток на 19 км. Город расположен на реках Пехорке и Горенке. На городской территории расположены девять остановочных пунктов железной дороги (платф. Горенки и ст. Балашиха — на ветке от ст. Реутово, а также пять платформ и станции Железнодорожная и Купавна (частично) — на главной линии Горьковского направления Московской железной дороги). Главные автотранспортные артерии: шоссе Энтузиастов (М7 Горьковское шоссе), А103 Щёлковское шоссе, Носовихинское шоссе.

25 декабря 2014 года Московская областная дума одобрила закон об объединении городов Балашихи и Железнодорожного. Объединённый город получил название Балашиха. Закон подписан губернатором 30 декабря 2014 года и вступил в силу 22 января 2015 года, население объединённого города составило 412 689 человек, а объединённого городского округа 423 946 человек (на 1 января 2015 года). Балашиха по состоянию на 1 января 2016 года в России стала 4-м по численности населения из числа крупнейших городов, не являющихся центрами субъектов федерации (после городов Тольятти, Новокузнецк и Набережные Челны).

Балашиха — бывший старинный центр текстильной промышленности (со времени основания города). В 2000-х годах производства двух ведущих фабрик уничтожены.

Постановлением Губернатора Московской области от 10 июня 2003 года № 128-ПГ несколько населённых пунктов: дачный посёлок Николо-Архангельский, дачный посёлок Салтыковка, село Никольско-Архангельское, посёлок Горбово, село Никольско-Трубецкое, село Пехра-Покровское, деревня Лукино, деревня Безменково и деревня Новая — были объединены с городом Балашихой. А постановлением Губернатора Московской области от 27 августа 2004 года № 180-ПГ в черту города Балашиха включены также посёлок им. Первого Мая, село Щитниково и деревня Абрамцево. 25 декабря 2014 года Московская областная дума одобрила закон об объединении городов Балашихи и Железнодорожного. Закон подписан губернатором 30 декабря 2014 года и вступил в силу 22 января 2015 года. После присоединения к Балашихе территорию бывшего города Железнодорожный сначала поделили на девять (вместо восьми прежних), но затем оставили те же восемь микрорайонов:

1. Железнодорожный (центральная часть упразднённого города)
2. Керамик
3. Купавна
4. Кучино
5. Ольгино
6. Павлино
7. Новое Павлино
8. Саввино

Балашиха входит в число наиболее экономически развитых городов Московской области. Лидирующие позиции традиционно занимает научно-промышленный комплекс, который определяет динамику развития и социально-экономическое положение города. Промышленные предприятия города специализируются в производстве криогенной техники, кранов-манипуляторов, изделий и устройств современных самолётов и других летательных аппаратов, металлоконструкций, бетоносмесительных установок, сборного железобетона, изделий из дерева, сжиженных и сжатых газов, рукавов высокого давления, товаров народного потребления из пластмассы, фильтров для очистки воды, пищевых продуктов, красок. В число крупных и средних

промышленных предприятий входят:

ОАО «Балашихинский литейно-механический завод». Одно из старейших предприятий Балашихи. Основан в 1932 году. Специализация предприятия — серийное производство авиационных колёс, тормозов и агрегатов управления тормозными системами для самолётов Ту-154, Ил-62, Ил-76, Ил-86, Як-40, Як-42, Ан-124 «Руслан», Ан-225 «Мрия» и вертолётов Ми-8, Ми-26, Ка-50 «Чёрная Акула»

ЗАО «Московский авиационно-ремонтный завод ДОСААФ». Основан в 1939 году. Выполняет капитальный ремонт вертолётов Ми-2, Ми-8, самолётов Ан-2, авиационных двигателей и агрегатов, техническое обслуживание вертолётов, грузовые и специальные перевозки, аэропортовое обслуживание

ЗАО «Балашихинские автомобильные краны и манипуляторы». Основан в 1943 году. Выпускает краны-манипуляторы торговой марки «БАКМ» грузоподъёмностью от 2,5 до 7,5 т с грузовым моментом от 4,6 до 21 тм, а также дополнительное оборудование для манипуляторов

ОАО «Линде Газ Рус». Основан в 1944 году. Ранее назывался Балашихинский кислородный завод. Производитель промышленных, пищевых, медицинских и специальных газов

ОАО «Авиационная корпорация „Рубин“». Завод основан в 1946 году. Разрабатывает и производит изделия взлётно-посадочных устройств, гидроагрегатов и гидросистем летательных аппаратов.

ОАО «345 механический завод». Основан в 1946 году. Производит и реализует проекты очистных сооружений, бетоносмесительное оборудование — бетонные заводы производительностью от 20 до 120 м³/час, автоматизированные склады цемента различной ёмкости для приёма, хранения и выдачи цемента, производит невозвратные железобетонные защитные контейнеры типа НЗК для хранения и транспортирования радиоактивных отходов низкой и средней активности.

ОАО «Криогенмаш». Ведёт свою историю с 1949 года. Производитель технологий и оборудования разделения воздуха, по снабжению техническими газами.

ОАО «Балашихинский деревообрабатывающий завод». Основан в 1953 году как предприятие по производству оконных блоков. Производит дома и столярные изделия.

ЗАО «Балашихинский опытный химический завод». Основан в 1957 году. Производит транспортную и фасовочную тару, а также изделия из полиэтилена.

ЗАО «Балашихахлеб». Действует с 1958 года. Ежедневно предприятие выпускает до 60 тонн хлебобулочных и кондитерских изделий около 60 наименований

ОАО «183 механический завод» ОАО ХК ГВСУ «Центр». Основан в 1967 году. Производит железобетонные изделия для проведения строительных и ремонтно-строительных работ.

ЗАО «Урожай». Ликёро-водочный завод. Основан в 1991 году. Производит спирт, напитки.

ЗАО «МЕТТЭМ-Технологии». Производитель фильтров для очистки воды.

ЗАО «Металлорукав». Работает в Балашихе с 1994 года. Специализируется на выпуске рукавов высокого давления, металлорукавов, гибких валов и металлической оплётки

ООО «Криомаш-БЗКМ». Завод создан в 1998 году. Проектирует и изготавливает установки, криогенное оборудование и различное оборудование из нержавеющей стали

ЗАО «Акзо Нобель Декор». Создано в 1998 году. Является собственностью корпорации Акзо Нобель (англ.)русск., производящей краски и покрытия, а также химикаты специального назначения

В городе находятся несколько научно-исследовательских институтов:

Государственный дорожный научно-исследовательский институт (ФГУП «СоюздорНИИ»). Создан в 1926 году. Занимался решением научно-технических вопросов, относящихся к проектированию, строительству, реконструкции и ремонту автомобильных дорог, аэродромов, автомобильно-дорожных мостов и тоннелей. Прекратил своё существование в 2011 году — банкрот.

ФГБУ «Всероссийский научно-исследовательский институт противопожарной обороны МЧС России» (ФГБУ ВНИИПО МЧС России). Создан в 1937 году. Один из крупнейших в мире центров научных разработок в области пожарной безопасности, создания и внедрения технических средств

пожарной охраны, защиты имущества собственников от пожаров

ФГУП «Научно-исследовательский инженерный институт» (ФГУП НИИИ). Создан в 1941 году. Разрабатывает инженерные средства для нужд Министерства обороны, системы минирования и разминирования, системы противолодочной обороны

В 1963 году в Балашихе был создан научно-исследовательский институт криогенного машиностроения (ВНИИкриогенмаш) как филиал московского Всесоюзного научно-исследовательского института кислородного машиностроения (ВНИИкимаш). В 1972 году было образовано научно-производственное объединение, в состав которого вошли Балашихинский машиностроительный завод имени 40-летия Октября, ВНИИкриогенмаш и ВНИИкимаш. В настоящее время институт входит в состав ОАО «Криогенмаш».

8.3 Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Таблица 8-1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

№ №	Наименование	Описание	Вид права на объект оценки
1	Основное нежилое помещение I, лит Б-Б1 расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. Площадь 2 356,80 кв.м., К/н 50:15:0010207:214	Дата постройки здания: 1980 Общая площадь здания: 12 704,7 кв.м. Строительный объем: 88 670 куб.м. Арендпригодная площадь всего по 2-м помещениям: - производственно-складская со вспомогательными - 2 831,60 кв.м. - административная - 1 502,20 кв.м. Фундамент - бетонный ленточный, стены ж/б панели и кирпичные, перегородки – кирпичные и металлические, перекрытия - ж/б плиты и металлические.	Собственность. Выписка из ЕГРН от 13.10.2017
2	Нежилое основное помещение III. Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. III; Площадь 1 977 кв.м., К/н 50:15:0010207:213	Коммуникации: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция. Техническое состояние здания – хорошее, состояние отделки – хорошее. Сведения о балансовой и остаточной стоимости не предоставлены. Обременения и ограничения права - ипотека	Собственность. Выписка из ЕГРН от 13.10.2017
3	Доля 34/100 в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью. Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24. Площадь - 20 000 кв.м К/н 50:15:0010207:19	Категория: земли населенных пунктов РВИ: для размещения центра по техническому обслуживанию автомобилей. Участок ровный, застроенный, заасфальтированный, огороженный Обременения и ограничения права - ипотека	Собственность. Выписка из ЕГРН от 13.10.2017

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

№ №	Наименование	Описание	Вид права на объект оценки
4	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной	Удовлетворительное техническое состояние. На отдельных участках нарушение изоляции проводов. Являются неотделимыми улучшениями нежилых помещений. Балансовая стоимость - 280645,92 руб. Дата постановки на баланс - 28.07.2008 Обременения и ограничения права - ипотека	Собственность

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за февраль 2017 г.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало

минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

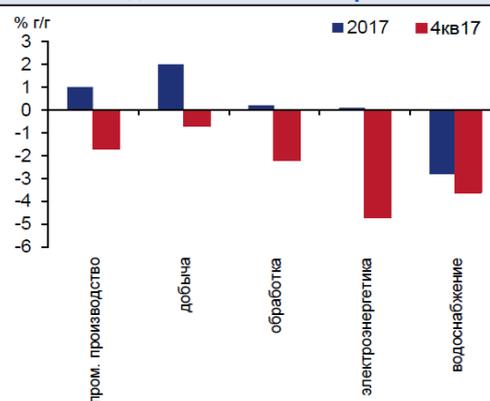
Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство.

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в

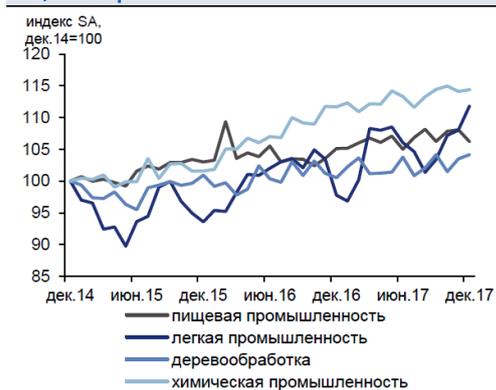
4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

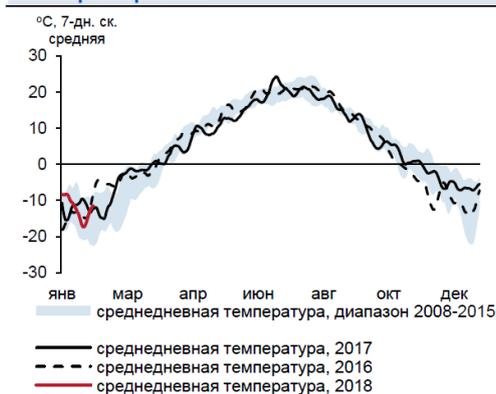
Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев

В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки). Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г.

Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0). Вместе с тем потребление электроэнергии, очищенное от действия календарного и сезонного фактора, – единственный показатель, который дал сигнал о ноябрьском спаде промышленного производства до того, как его зафиксировала официальная статистика, – в январе упало на 0,1 % г/г после роста на 0,1 % г/г в декабре и снижения на 0,3 % г/г в ноябре.

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии остается слабой



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1 кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года



Источник: Росстат, Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

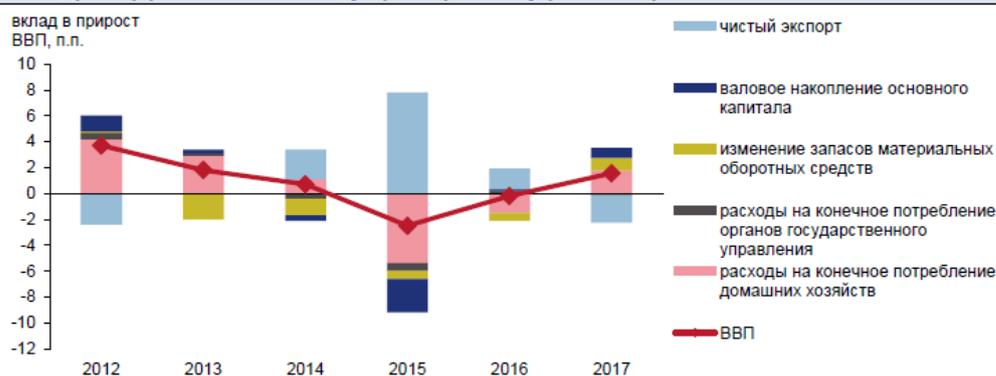
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Рис. 7. Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиции в основной капитал весь год росли опережающими темпами

Валовое накопление основного капитала в 2017 году увеличилось на 3,6 %. По предварительной оценке, основной вклад в рост капитальных вложений внесли закупки машин и оборудования – как отечественного, так и импортного. В течение года стабильно высокими темпами рос инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья (+28,6 % в целом за год, +26,1 % г/г в 4кв17). Производство отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 2017 году увеличилось на 8,6 % (8,9 % г/г в 4кв17). Во второй половине года поддержку инвестициям также оказывало восстановление строительного сектора (в терминах последовательных приростов), сопровождавшееся расширением производства стройматериалов.

Рис. 8. Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 9. Во второй половине года ускорился рост выпуска строительных материалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительский спрос также показал уверенный рост

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорялся: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутом в предыдущие месяцы.

При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что

конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат (см. раздел «Рынок труда») создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Рис. 10. Розничный товарооборот в конце года рос темпом около 3% г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 11. Индекс потребительской уверенности приблизился к максимуму середины 2014 года



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						3,1	6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						-1,5	1,6	2,2		
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,3	0,5	0,5	-0,8	0,3	0,2	-1,4		
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		2,8	1,7	1,8	0,9	1,1	1,8	1,2		
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				9,5	66,2	36,0	40,7	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-18,8	7,3	1,6	12,2	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1 Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

2 Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

3 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Рынок труда

Рынок труда на протяжении 2017 года функционировал в условиях, близких к дефициту

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом.

Эти тенденции подтверждаются и данными служб занятости. Коэффициент напряженности – отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках – в течение 2017 года снижался и к концу года приблизился к минимальным значениям за весь период наблюдения.

Рис. 12. В декабре уровень безработицы продолжил снижение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 13 ... и коэффициент напряженности опустился до исторических минимумов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда и увеличение экономической активности способствовали ускорению роста заработных плат.

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции. В конце года дополнительным фактором роста реальных заработных плат стало активное повышение оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития, темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе в ноябре превысил 13% г/г по сравнению с 8,4 % по экономике в целом. В результате в ноябре рост реальных заработных плат достиг максимального за год темпа 5,8 % г/г (по предварительной оценке, в декабре последовало замедление до 4,6 % г/г).

Рис. 14. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 15. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	5,2	4,6	5,8	5,4	3,1	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,2	0,7	0,6					
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,9	7,2	8,4	8,3	6,6	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,9	1,0					
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-1,3	-1,8	-0,1	-1,6	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			-0,6	0,3	-1,0					
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-1,1	-1,3	-2,0	0,2	-1,8	-1,6	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,9	-0,3	-0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,2	76,2	76,2	-	-	-	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	0,0	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,4	72,3	72,3	-	-	-	-	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-5,9	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	3,8	3,9	3,9	-	-	-	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,7	65,6	65,7	65,3	65,4	65,7	65,7	65,3
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе /SA	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

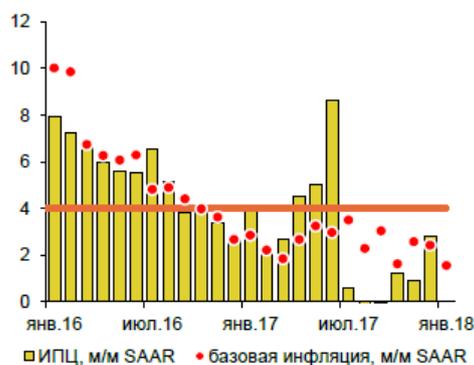
Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад

курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

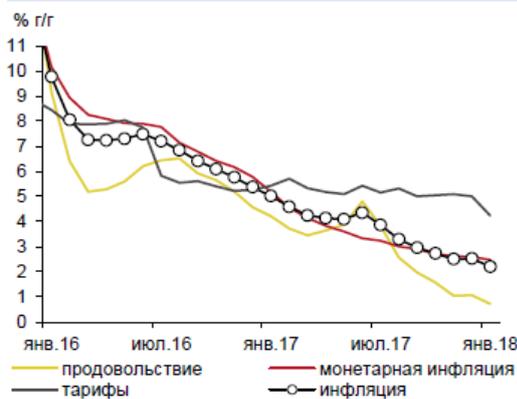
В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Рис. 16. Монетарная инфляция сохраняется на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 17. Рост замедлился по всем компонентам индекса потребительских цен



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что

свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Рис. 18. Устойчивый приток средств на депозиты в банках ускорился к концу года...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ... как и снижение ставок по банковским операциям



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

С точки зрения динамики кредитного портфеля год завершился позитивно. По итогам 2017 года темпы роста кредитования экономики составили 4,7% с исключением валютной переоценки. Темп роста корпоративного кредитного портфеля впервые с августа 2016 года оказался положительным и составил в декабре 1,8% г/г. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост корпоративного портфеля за год составил 3,7 %. Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитования, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту. Объем долговых ценных бумаг резидентов в портфеле банков за год увеличился на 42% г/г, однако по-прежнему остается небольшим (2,0 трлн. руб. на 1 января 2018 года).

Годовые темпы роста необеспеченного потребительского кредитования ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. При сохранении текущих тенденций годовой темп роста необеспеченного потребительского кредитования может составить 17–19 % в текущем году.

Рис. 20. По итогам года все компоненты кредитного портфеля показали положительную динамику



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 21. Бурный рост необеспеченного потребительского кредитования может создать риски



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	дек.17	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	8,25	8,25	8,5	8,5	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,7	9,8	11,0	10,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,8	9,8	9,9	11,2	10,5	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	6,3	7,1	6,8	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	4,7	2,6	1,9	-0,5	1,4	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	15,1	14,2	13,1	11,6	12,6	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	11,1	9,5	7,9	0,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	1,8	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	57,4	69,4	70,3	25,6	41,2	32,5	3,2	29,9

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

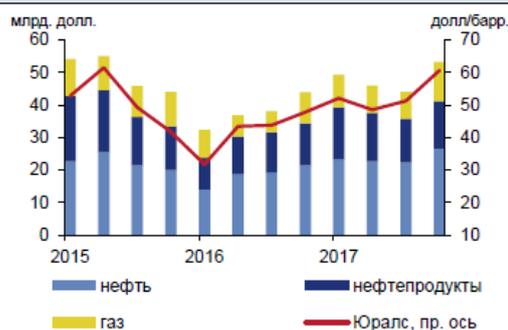
* с исключением валютной переоценки

Платежный баланс

В 2017 году профицит текущего счета существенно расширился по сравнению с предыдущим годом. Сальдо счета текущих операций в 2017 году составило 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году.

Основной причиной увеличения сальдо текущего счета стал опережающий рост экспорта товаров. В стоимостном выражении экспорт товаров увеличился на 25,5 % по сравнению с 2016 годом, что в первую очередь стало результатом роста цен на сырьевые товары (нефть, газ, уголь, металлы). Благоприятная ценовая конъюнктура, а также погодные условия в Европе обусловили рост и физических объемов экспорта энергоресурсов. Так, по данным Минэнерго России, экспорт нефти вырос на 1,3 % по сравнению с 2016 годом, экспорт угля – на 12,1 %. В то же время экспорт черных металлов в натуральном выражении показал снижение (по данным ФТС России за 11 месяцев 2017 г. – на 3,1 % г/г). Также снижался в физическом выражении экспорт продукции из стали. Из товарных групп несырьевого неэнергетического экспорта наиболее высокий рост показал экспорт пшеницы и меслина (на 25,9 % г/г по данным ФТС России за 11 месяцев 2017 г.) на фоне рекордных показателей урожая зерновых.

Рис. 22. Рост цен поддержал нефтегазовый экспорт



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. Основной вклад в рост неэнергетического экспорта внесла металлургия



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Импорт также продемонстрировал уверенный рост. Импорт товаров увеличился на 24,2 % в 2017 году, импорт услуг - на 18,7 % на фоне восстановления внутреннего спроса и относительно стабильной динамики обменного курса рубля (рубль в реальном эффективном выражении ослаб на 1,1 % в целом за 2017 год). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 % г/г) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Рис. 24. Произошло некоторое изменение структуры в пользу инвестиционной продукции



Рис. 25. Банки активно сокращали внешние обязательства



13 февраля 2018 года

Страница 14

Отток капитала (сальдо финансового счета) сложился на уровне 21,0 млрд. долл. США. Чистый отток частного капитала составил 31,3 млрд. долларов США (19,8 млрд. долларов США в 2016 году). Основным источником чистого вывоза капитала являлись операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств (за три квартала 2017 года банки погасили 13,5 млрд. долл. внешнего долга). Приток капитала по государственному сектору составил 12,9 млрд. долл. США.

За 2017 год резервы увеличились на 22,6 млрд. долл. США. Основными каналами роста резервных активов были операции Правительства Российской Федерации на валютном рынке (~14 млрд. долл. США) и погашение РЕПО в иностранной валюте (~11 млрд. долл. США). Отклонение совокупного изменения резервов от суммы компонент объясняется спецификой учета операций РЕПО с нерезидентами, осуществляемых в рамках управления резервами.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

	2017	4кв17	9м17	6м17	2016	4кв16	9м16	6м16
Счет текущих операций	40,2	17,8	22,4	25,0	25,5	10,3	15,3	14,9
Торговый баланс	115,8	35,5	80,3	59,7	90,3	27,3	63,0	44,7
Экспорт товаров	353,7	103,1	250,6	166,3	281,8	82,6	199,3	128,3
Импорт товаров	237,9	67,6	170,3	106,5	191,6	55,3	136,3	83,7
Баланс услуг	-30,2	-8,1	-22,1	-12,5	-23,8	-6,0	-17,8	-10,7
Экспорт услуг	58,1	15,3	42,8	27,3	50,6	13,6	37,0	23,1
Импорт услуг	88,3	23,4	64,9	39,8	74,4	19,6	54,8	33,8
Баланс оплаты труда	-2,9	-0,8	-2,1	-1,5	-2,2	-0,8	-1,3	-0,8
Баланс инвестиционных доходов	-35,3	-7,2	-28,0	-17,6	-32,5	-8,6	-23,9	-16,0
Баланс ренты и вторичных доходов	-7,2	-1,6	-5,6	-3,1	-6,3	-1,6	-4,7	-2,2
Счет операций с капиталом	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1	-0,8	0,5	-1,3	-1,3
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	39,9	17,7	22,1	24,8	24,8	10,8	14,0	13,5
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	21,0	22,1	-1,0	9,2	11,9	7,1	4,8	5,8
Сектор государственного управления и центральный банк	-14,5	5,6	-20,1	-9,9	-4,3	2,6	-6,9	-2,5
Частный сектор	35,5	16,4	19,1	19,1	16,2	4,5	11,7	8,3
Чистые ошибки и пропуски	3,8	1,7	2,1	3,2	-4,6	-5,5	0,9	-0,8
Изменение резервных активов*	22,6	-2,7	25,4	18,9	8,2	-1,8	10,1	7,0
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором ('+' - вывоз, '-' - ввоз)	31,3	14,7	16,5	15,6	19,8	9,8	10,0	8,6

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

* '+' - рост, '-' - снижение

Федеральный бюджет

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб.

Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей.

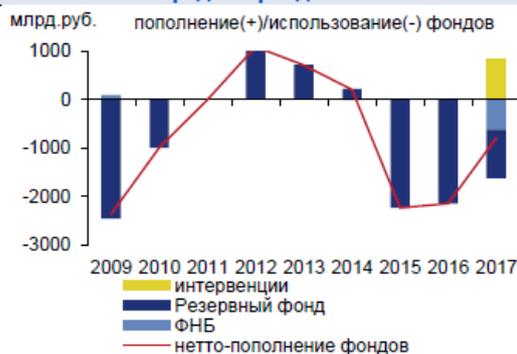
Нефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Рис. 26. Несмотря на рост цен на нефть, доля нефтегазовых доходов на пониженном уровне



Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 27. Произошло сокращение нетто-использования средств фондов



Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 8. Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Ненефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Ненефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России.

9.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

Производственно-складская недвижимость, классификация складских помещений, разработанная международной консалтинговой компанией Knight Frank.

Классы	Характеристика
Складские помещения класса А+	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 40-45%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Автономная электростанция и тепловой узел. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса А	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от

Классы	Характеристика
	<p>земли. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Регулируемый температурный режим. Система вентиляции. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.). Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).</p> <p>Опτικο-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса В+	<p>Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Площадь застройки 45-55%. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Высота потолков от 8 метров. Регулируемый температурный режим. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Система вентиляции. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Наличие офисных помещений при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Оптико-волоконные телекоммуникации. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Расположение вблизи центральных магистралей. Профессиональная система управления. Опытный девелопер. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса В	<p>Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, узоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.). Высота потолков от 6 метров. Пол - асфальт или бетон без покрытия. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Наличие вспомогательных помещений при складе. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Автономная электроподстанция и тепловой узел. Ж/Д ветка.</p>
Складские помещения класса С	<p>Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 4 метров. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Ворота на нулевой отметке. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Система вентиляции. Система отопления. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка.</p> <p>Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Охрана по периметру территории. Телекоммуникации. Наличие вспомогательных помещений при складе.</p>
Складские помещения класса D	<p>Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. Система отопления. Система вентиляции. Офисные помещения при складе. Ж/Д ветка. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.</p>

Рынок складской недвижимости Московского региона: итоги 2017 года⁴

Складской рынок Москвы и Подмосковья в 2017 году чувствует себя лучше, чем год назад. Доля вакантных площадей продолжает сокращаться, несмотря на то, что часть крупных игроков предпочитает строить склады под себя, а не арендовать пустующие объекты. В то же время арендаторы ищут все более комплексные складские решения. Готов ли рынок их предложить?

По данным Colliers International, по итогам 3 квартала 2017 года общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе составило 13,16 млн кв. м. Прирост новых площадей в 3 квартале составил 191 тыс. кв. м, а с начала года – 386 тыс. кв. м, в основном на севере и востоке региона. Для сравнения, с января по сентябрь 2016 года в Московской области было построено 385 тыс. кв. м.

В Colliers International посчитали, что свободных площадей становится меньше, в 3 квартале 2017 года их объем составил 8,4%, или 1,1 млн кв. м. Эта тенденция сохраняется с пикового момента в 3 квартале 2016 года, когда вакантными были 11,2% площадей. Аналитики международной консалтинговой компании CBRE оценивают долю вакантных площадей в 12,4% с ярко выраженным дефицитом больших площадок.

По итогам 3 квартала 2017 года запрашиваемая ставка аренды на складские помещения впервые за 1,5 года несколько выросла и составляет 4000 руб. за кв. м в год для объектов класса А и 3700 руб. — для объектов класса В. Такой рост объясняется низкими темпами ввода новых складских площадей, при том, что объем реализованных сделок по аренде остается высоким несколько кварталов подряд, отмечают аналитики консалтинговой компании S.A. Ricci.

«Учитывая соотношение спроса и предложения, арендные ставки на складскую недвижимость в Москве вряд ли будут расти в первые месяцы 2018 года. При этом будет наблюдаться нехватка крупных площадей, но на стоимость это сильно не скажется», - отмечает Марина Кононенко, директор по маркетингу ГК ИТКОЛ.

С учетом сохранения спроса на качественные существующие складские комплексы эксперты прогнозируют увеличение доли занятых площадей до конца 2017 года до уровня 93%.

Согласно данным компании JLL: в 3-м квартале 2017 года объем новых сделок аренды и продажи складских площадей в регионе составил 362 тыс. кв. м, увеличившись на 54% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По итогам первых девяти месяцев 2017 г. объем спроса превысил объем ввода более чем в два раза и составил 840 тыс. кв. м, что на 38% превышает аналогичный показатель 2016.

А с учетом ожидаемых крупных сделок до конца 2017 года объем заключенных сделок покупки и аренды складских площадей в Московском регионе может составить 1,3-1,4 млн. кв. м.

Почти половину спроса обеспечили ретейлеры, в том числе онлайн-магазины, которые постепенно арендуют все большие складские площади. На втором месте (16% всего объема) компании-производители, заинтересованные в комплексных складских решениях, включающих в себя и промышленные объекты. Замыкают тройку логистические компании, которые с начала года закрыли 13% всех сделок аренды и продажи складов в Московском регионе.

По итогам трех кварталов 2017 года 34% всего объема сделок в Московском регионе пришлось на покупку, остальное бизнес арендовал, хотя по итогам первого полугодия соотношение было 15 на 85% в пользу аренды. Такое изменение связано с двумя крупными покупками онлайн-ретейлеров: компания «Утконос» приобрела складской комплекс площадью 68 700 кв. м, а компания Wildberries — будущий склад площадью 146 000 кв. м.

Технопарки и light industrial

К слову, оба комплекса будут реализованы по схеме built-to-suit, то есть строительства «под собственника». Такой подход становится все популярнее у крупных компаний, которые готовы

⁴ <https://rosrealt.ru/moskovskaya-oblast/statya-171227-rynok-skladskoj-nedvizhimosti-itogi-2017-goda>
<https://researchgateway.cbre.com/Layouts/GKCSearch/DownloadPublicUrl.ashx>

делать капитальные вложения: в первых трех кварталах 2017 года почти треть всех сданных складских помещений строились в формате BTS.

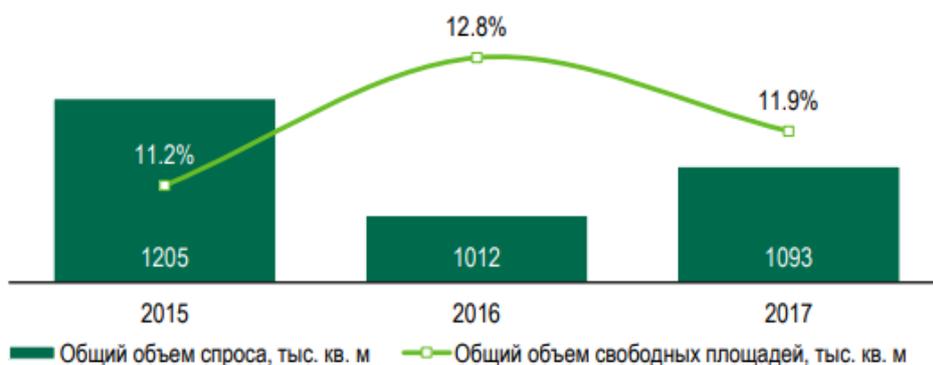
В долгосрочном периоде склады, построенные под конкретного заказчика, конечно, окупаются. Но такое строительство требует огромных инвестиций, к тому же не каждая компания может позволить себе построить целый склад. Поэтому в условиях оптимизации затрат небольшой бизнес предпочитает аренду.

«Арендаторы класса В также имеют потребность в формате BTS, но строить такие объекты под себя они не готовы, несмотря на улучшение экономической ситуации. Этот спрос удовлетворяется за счет технопарков, которые имеют дополнительный функционал и производственные площади», — поясняет Марина Кононенко, директор по маркетингу ГК ИТКОЛ.

По опыту компании «ИТКОЛ», среди клиентов все более востребованным становится формат light industrial — небольшие склады площадью от 200 до 2500 кв. м. По оценке «ИТКОЛ», на Москву приходится около 30% складов такого формата в Московском регионе, а на ближайшее Подмосковье — еще 20%.

Кроме того, такой формат является альтернативой для крупного бизнеса, который может выбрать сеть небольших складов light industrial недалеко от точек сбыта продукции взамен «бигбоксов» — крупных терминалов класса «А» с дорогой арендой.

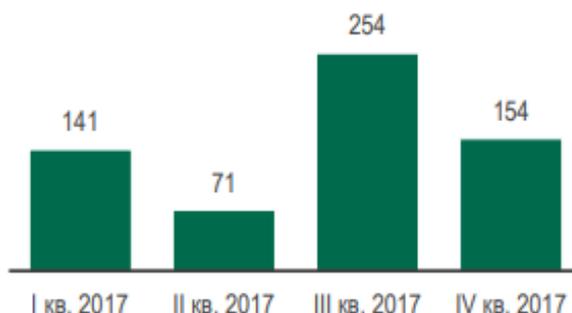
График 1: Динамика спроса и вакансии, тыс. кв. м



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

В 2017 г. на складском рынке Московской области произошёл ряд положительных конъюнктурных изменений. Рост активности спроса, сокращение избытка предложения и запуск новых проектов ключевых девелоперов стали основными тенденциями прошедшего года. В течение года складской сегмент прошёл путь от стабилизации до формирования фундамента для нового витка роста. Драйверами спроса в 2017 г. выступили компании всех бизнес-секторов, что говорит о системности роста спроса. Стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, превысившую докризисный уровень 2012-2013 гг. - 262 тыс. кв. м складских площадей было арендовано и куплено онлайн-ритейлерами

График 2: Динамика нового строительства, тыс. кв. м

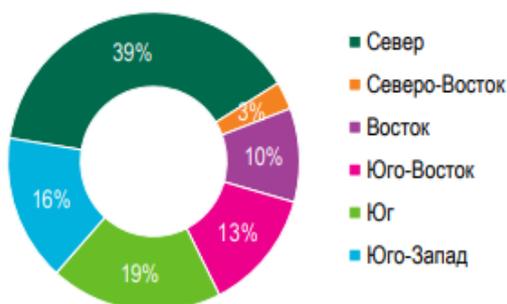


Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

154 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в IV квартале 2017 г. Годовой показатель строительства снизился на 28,8% по сравнению с прошлым годом. Снижение строительной активности произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Это свидетельствует о стремлении девелоперов к снижению рисков. Основная часть (62%) нового строительства была законтрактована до ввода в эксплуатацию.

График 3: География нового строительства в 2017г, %



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

График 4: Динамика и структура нового строительства, кв. м, %



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

Активными на рынке складской недвижимости в 2017 г. были как системные девелоперы (45% нового строительства), так и небольшие девелоперские компании (55%). Интересной

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

тенденцией на рынке в прошедшем году стало качественное развитие складской недвижимости. 34% всех введенных в 2017 г. складских помещений представляют собой проекты built-to-suit: мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн-ритейлеров. Девелоперы проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт в ответ на требования арендаторов и покупателей

Объекты строительства, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2017 г.

Проект	Площадь, кв.м	Девелопер	Тип проекта
Внуково 2	50 500	Logistic Partners	Спекулятивный девелопмент
PNK Парк Бекасово, здание 2	21 600	PNK Group	Спекулятивный девелопмент
Троице-Сельцо, здание Глобус	18 680	Holdig Строй	Built-to-suit
VS Ногинск, здание 4	14 308	VS Real Estate	Спекулятивный девелопмент

Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

СПРОС

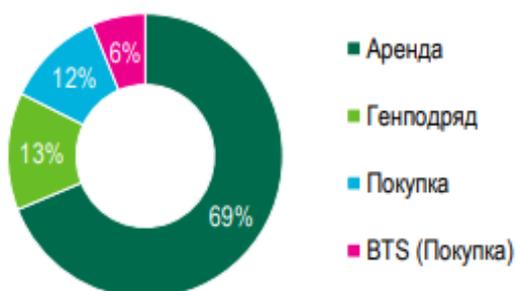
В IV кв. 2017 г. на рынке было арендовано и куплено 238 тыс. кв. м складских помещений. Ключевыми сделками квартала стали: • Аренда крупным производителем алкогольной продукции Beluga Group склада общей площадью 23 230 кв. м в складском комплексе «Крёкшино» (девелопер проекта Росевродевелопмент)*; • Покупка компанией-производителем продуктов питания складского помещения площадью 22 350 кв. м в г. Одинцово*; • Аренда логистическим оператором KWE склада общей площадью 14 985 кв. м в Логистическом парке «Никольское» (собственник компания MLP). Стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности на рынке складской недвижимости.

График 5: Объем сделок, тыс. кв. м



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

График 6: Структура сделок по типу, %



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

Компании, ранее занимавшие выжидательную позицию, вернулись к реализации своих складских проектов. Совокупный годовой объем спроса составил 1,093 млн. кв. м, что превышает показатель 2016 г. на 8,1%. Мы отмечаем небольшой рост среднего размера сделки – с 8,8 до 9,0 тыс. кв. м. Продолжается активность в сегменте больших сделок.

График 7: Структура спроса в 2017 г. по типу компании, %



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

График 8: Структура спроса в 2017 г. по товарным группам, %



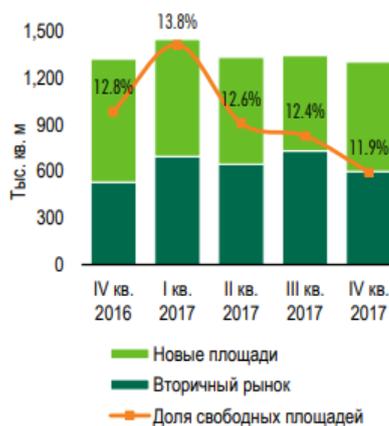
Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

Основная часть транзакций 2017 г. относится к аренде (69%). Тем не менее, объем сделок по покупке складской недвижимости составил 340 тыс. кв. м, что в 3,4 раза превышает показатель 2016 года.

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

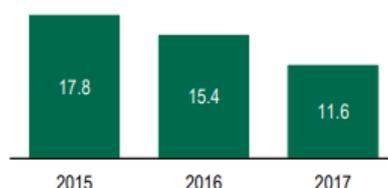
Общий объем свободных складов зафиксировался на отметке 1.304 млн. кв. м, что на 1,3% ниже показателя 2016 г. В относительном выражении показатель находится на уровне 11,9%. В структуре вакансии произошли существенные изменения: средняя площадь вакантного склада сократилась с 15,4 тыс. кв. м по состоянию на конец 2016 г. до 11,6 тыс. кв. м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, равномерно распределён по Московской области - на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

График 9: Динамика и структура объёма свободных площадей, %, тыс. кв. м



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

График 10: Средний размер свободного склада, тыс. кв. м

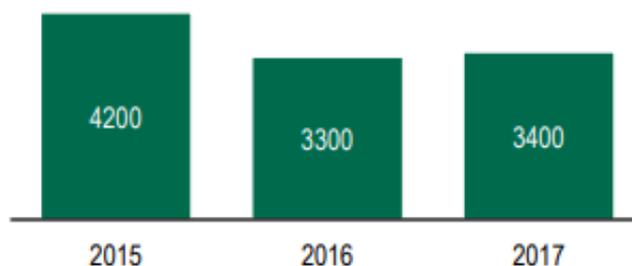


Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

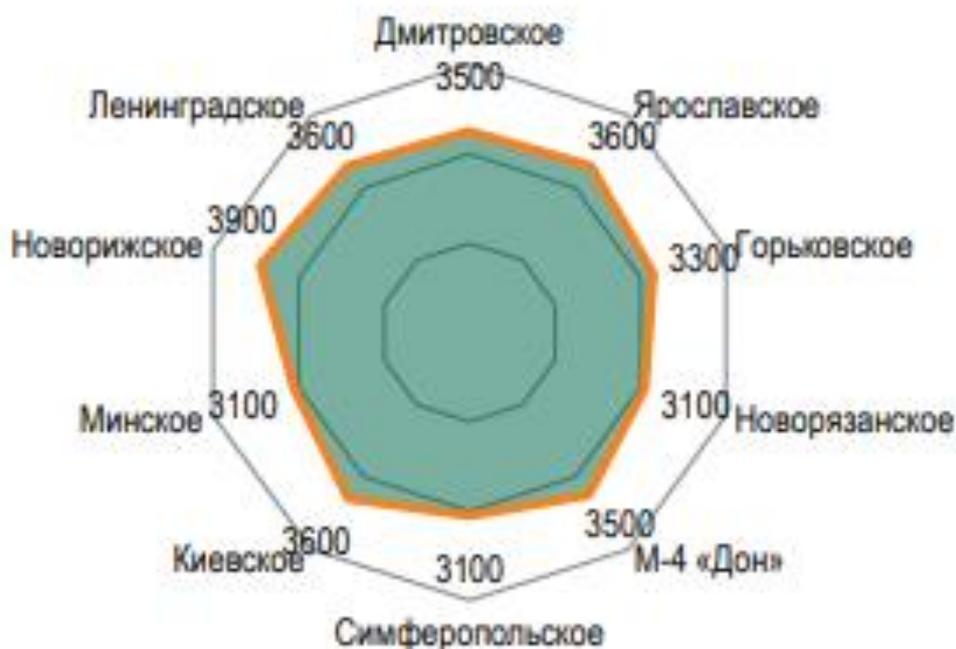
На протяжении трех кварталов 2017 г. средневзвешенная арендная ставка составляла 3 500 руб. за кв. м в год. В IV кв. 2017 г. произошло краткосрочное снижение до 3 400 руб. за кв. м в год в основном по причине ухода с рынка более качественных и дорогих площадей. Средняя стоимость операционных расходов составляет 1 100 руб. за кв. м в год. Цены продажи на готовые новые здания находятся в диапазоне 28-40 тыс. за кв. м в зависимости от характеристик здания и расположения комплекса. Низкие цены продажи предлагают девелоперы, сократившие издержки на строительство

График 11: Динамика средневзвешенного значения базовых ставок аренды, руб./кв. м/год



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

График 12: Ставки аренды по расположению склада, руб./кв.м



Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

Выводы:

Объем сделок за 2017 г. составил 1,093 млн. кв. м, что на 8% выше аналогичного показателя предыдущего года.

• 620 тыс. кв. м складских площадей было введено в эксплуатацию в 2017 г, что составляет только 71,2% нового строительства 2016 г.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

- Доля свободных площадей сократилась конца 2016 года на 0,9 п.п до 11,9 % от общего объема предложения.
- В течение года средневзвешенная арендная ставка оставалась стабильной на уровне 3500 руб./кв. м/год. В IV кв. произошла краткосрочная незначительная коррекция, обусловленная изменениями в структуре вакансии.

В 2018 годовой объем сделок ожидается на уровне 1,2- 1,3 млн. кв. м - помимо конъюнктурного усиления спроса, на рынке также присутствует ряд компаний-конечных пользователей с планами по расширению логистики на следующий год. Объемы строительства останутся на уровне, сопоставимом с результатами 2017 г. На рынок должно выйти около 600-700 тыс. кв. м. Прогнозируемые доли спекулятивного и built-to-suit строительства в общем объеме – 45% и 55% соответственно. Ожидается постепенное сокращение доли вакантных помещений до 9,5-9,0%. В условиях более сбалансированного рынка ставки аренды и цены продажи будут сохраняться на текущем уровне. К концу года возможен небольшой рост арендных ставок

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

	2016	2017	2018 П
Общее предложение на конец периода, класс А, млн кв. м	10,3	11,0	11,6 - 11,7
Объем нового строительства, млн кв. м	0,87	0,62	0,6 - 0,7
Объем заключенных сделок, млн кв. м	1,01	1,0	1,1 - 1,3
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год	3 300	3 400	3 500
Доля свободных площадей, %	12,8	11,9	9,0 - 9,5

Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Экономические характеристики Объекты предлагаемые на открытом рынке могут включать или не включать в свою стоимость налог на имущество, НДС и т.д.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Так к примеру на рынке коммерческой недвижимости существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Право собственности - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- 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.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Условия рынка (изменение цены за период между датой сделки и оценки) Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Условия рынка (скидка к цене предложения) Реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

В результате переговоров с представителями риэлтерских компаний было выявлено, что скидка на торг для коммерческой недвижимости может находиться в диапазоне от 10% до 35%, в зависимости от вида, назначения, технических характеристик объектов.

Месторасположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города; удаленность от главной автодороги (пешеходная/транспортная доступность); активность улицы, расположение выхода на красную линию, уровень развития инфраструктуры района

Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного и пешеходного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения и т.п.

Техническое состояние и качество отделки объекта

На стоимость нежилых помещений торгово-офисного, производственно-складского назначения влияет техническое состояние здания и качество отделки основного здания и непосредственно самого помещения. Как показывает рынок стоимость нежилых помещений, в удовлетворительном состоянии в которых необходимо провести ремонт ценится на 12-25% дешевле а иногда и более, чем стоимость нежилых помещений в хорошем состоянии, не требующих значительных затрат.

Площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 15-30%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 13-15%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентную способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

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

Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Нежилое здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения, имеет административно-складское назначение, используется как административно-складской комплекс. Здание имеет стандартную отделку, расположено в 350 метрах от шоссе Энтузиастов и в 10 км. от МКАД в окружении административно-складских комплексов, жилой многоэтажной застройки на огороженной заасфальтированной территории. Учитывая местоположение и все вышесказанное, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве административно-складских помещений.

Ниже проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка, на котором размещаются объекты оценки.

Рассматриваемый земельный участок:

1. Земельный участок: относящийся к землям населенных пунктов, общая площадь 20 000,00 кв. м.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ (далее - ЗК РФ), по целевому назначению все земли подразделяются на следующие категории:

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

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного вида использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 ЗК РФ). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

Согласно действующему законодательству землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 1 ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам⁵:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Участок застроенный, ровный, многоугольной близкой к правильной формы, благоустроенный.

Месторасположение и транспортная составляющая объекта оценки характеризуется как хорошая. Земельный участок расположен в 350 метрах от шоссе Энтузиастов и в 10 км. от МКАД в окружении административно-складских комплексов, жилой многоэтажной застройки. Возможность выезда и въезда на территорию участка для легкового и грузового транспорта не ограничена.

Характер использования определен и оценщик не располагает фактическими данными по возможности изменения категории и разрешенного использования и связанного с этим временного периода.

Таким образом, учитывая вышесказанное в рамках принадлежности к категории земель и виду разрешенного использования, наиболее эффективным использованием является текущее разрешенное использование - эксплуатация административно-складского комплекса.

11. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, а также Стандарты ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется,

⁵ в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ.

исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

Обоснование применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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.

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;

определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;

для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;

определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;

оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий.

Объектом оценки в настоящем отчете выступает не отдельно стоящее здание административно-складского назначения, а нежилые помещения в данном здании, т.е. расчет объектов оценки – нежилых помещений затратным подходом невозможен.

При расчете рыночной стоимости земельного участка затратный подход не использовался.

Затратный подход применялся для расчета стоимости объекта оценки: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной (учитывая особенность объекта оценки, другие подходы к оценке данного объекта оценки не применимы).

Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости нежилых помещений и земельного участка.*

Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии, фактическое использование объекта оценки соответствует его функциональному назначению. В текущем времени объект способен приносить доход.

Оценщиком принято решение применить в рамках настоящей оценки доходный подход.

При расчете рыночной стоимости земельного участка доходный подход не использовался.

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Последовательность проведения расчетов

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги⁶:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (учитывая объект оценки, расчет стоимости земельного участка проводится в разделе 13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА);
- 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

⁶п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости затрат на замещение на базе стоимости воспроизводства может быть выполнен тремя основными методами: методом сравнительной единицы (методом квадратных или кубических метров), поэлементным методом (методом разбивки по компонентам, методом с агрегированных затрат) и методом количественного анализа (количественным методом).

Метод сравнительной единицы – восстановительная стоимость рассчитывается как произведение затрат на квадратный (кубический) метр сопоставимого здания с учетом ряда поправок на общую площадь (объем) оцениваемого здания.

При определении затрат расчетным путем применяют различные справочники по стоимости строительства, таблицы повышающих коэффициентов для основных видов строительных работ (официальные данные, утвержденные и изданные в установленном порядке) и данные о ценах на строительные материалы на период строительства.

Поэлементный метод – восстановительная стоимость рассчитывается так же, как и в методе сравнительной единицы, но для отдельных элементов здания.

Метод количественного анализа – восстановительная стоимость рассчитывается на основе полной сметы воспроизводства оцениваемого объекта.

Объектом оценки в данном случае является Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной. В рамках затратного подхода использован метод индексации балансовой стоимости, учитывая полное отсутствие информации о технических характеристиках у собственника.

Рыночная стоимость сооружения сигнализации пожарной тревожной охранной рассчитана методом индексации первоначальной балансовой стоимости в уровень текущих цен с использованием индекса, учитывающего общее изменение рыночных цен на промышленное оборудование. Данный индекс строился на базе индексов цен, представленных в сборнике Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №99 за 2017 г. В данном случае, переводной индекс составил: $118,903/60,454 = 1,967$.

Выпуск 99 • апрель 2017

82

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2017-2020 г. (с учетом НДС)

2	Строительно-монтажные работы	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		
		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	
		Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
		Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
		Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
		Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 14	110,395	5,232	72,874	8,350
		Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	-3,602	77,699	6,621
		Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
		Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
		Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
		Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
		Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
		Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
		Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 16	110,395	0,681	87,002	-1,750
		Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	111,327	0,844	85,949	-1,210
		Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	115,626	3,862	89,065	3,626
		Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	116,746	0,968	90,529	1,643
		Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 17	117,838	0,935	92,017	1,643
		Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	118,903	0,904	93,529	1,643
		Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	119,940	0,872	95,066	1,643
		Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	120,950	0,842	96,628	1,643
		Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 18	121,932	0,812	98,216	1,643
		Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	122,887	0,783	99,830	1,643
		Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	123,815	0,755	101,471	1,643
		Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	124,715	0,727	103,138	1,643
		Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 19	125,588	0,700	104,833	1,643
							Март 20	126,434	0,673	106,556	1,643

Скидка перехода на вторичный рынок начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). В данном случае, скидка определена на основании «Справочника оценщика машин и оборудования» 2015 стр. 46-47

2. Параметры и коэффициенты рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи

2.1 Значения скидки, учитывающей переход на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). В таблицах приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

2.1.1 Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	150	10	0,45	9,10	10,90
Специальная узловая техника	141	13	0,67	11,70	14,30
Железнодорожный и водный транспорт	118	13	0,81	11,40	14,60

46

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Среднее оборудование широкого профиля	137	13	0,86	10,90	13,10
Специализированное оборудование	135	18	0,80	13,40	16,60
Средства хранения и транспортировки людей и газообразных веществ	119	13	0,70	11,80	14,40
Электронное оборудование	137	18	0,77	14,50	17,50
Инструменты, измерительные приборы	133	16	0,90	14,20	17,80

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя величина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего назначения	150	5,47	4,48	6,5	14,5
Специальная узловая техника	141	7,00	5,09	7,9	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,06	7,9	18,1
Среднее оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	16,8
Специализированное оборудование	135	9,30	5,56	9,4	20,6
Средства хранения и транспортировки людей и газообразных веществ	119	7,50	5,22	7,8	18,2
Электронное оборудование	137	8,97	5,88	10,1	21,9
Инструменты, измерительные приборы	133	10,38	6,08	8,9	22,1

47

Оценщиком принималось максимальное значение из расширенного интервала в соответствии с видом объекта оценки, учитывая срок использования объекта оценки и его назначение.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Накопленный (совокупный) износ – это потеря стоимости, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ – это износ, вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построено здание, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Признаками функционального устаревания в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание косвенно учитывается при определении физического износа экспертным методом, таким образом, функциональное устаревание объекта оценки отдельно не рассчитывалось.

Экономическое (внешнее) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п. В данном случае, учитывая особенность объекта оценки данный вид устаревания отсутствует.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Расчет совокупного износа определен методике «Модернизированный метод сроков жизни для оценки общего износа машин и оборудования» (источник: «Оценка для целей залога», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов и др, Москва, Финансы и статистика, 2008), включает физический и функциональный износ.

Формула выглядит так:

$$И = 1 - \exp(-1,6 * T_{\text{фр}} / T_{\text{сн}})$$

где:

И – совокупный износ;

$T_{\text{фр}}$ – фактический возраст оборудования;

$T_{\text{сн}}$ – установленный нормативный срок службы оборудования.

Для элементов систем инженерного оборудования зданий срок службы составляет от 10 до 20 лет. В расчете взято среднее значение $((10+20)/2=15)$, 15 лет.

gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/

Часто посещаемые Купить земельный уч...

Главная О компании Услуги Выполненные работы Цены Информация Контакты **ЗАДАТЬ ВОПРОС**

зданий		здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Первая группа капитальности жилых зданий включает здания каменные, особо капитальные (фундаменты каменные и бетонные; стены кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные), нормативный срок службы таких зданий — 150 лет. Введение в состав здания конструктивных элементов из материалов, отличающихся меньшим сроком службы, ведет к уменьшению нормативного срока службы здания в целом. Так, здания (сборно-щитовые, каркасные, фахверковые, имеющие деревянные перекрытия (пятая группа капитальности), имеют срок службы 30 лет. Последняя (шестая) группа капитальности включает облегченные здания со сроком службы в 15 лет. Нормативный срок службы здания определяется преобладанием в нем тех или иных конструктивных элементов, имеющих различные сроки службы:

- фундаменты бетонные 100-125 лет
- стены кирпичные и крупнопанельные 125 лет
- перекрытия железобетонные 100-125 лет
- перекрытия деревянные 60 лет
- полы из керамической плитки 80 лет
- полы паркетные 50 лет
- полы дощатые 30-40 лет
- деревянные стропила и обрешетка 50 лет
- кровля из керамической черепицы 80 лет
- кровля из асбестоцементных листов 30 лет
- окна и двери в наружных стенах 40 лет
- элементы систем инженерного оборудования (вентили, задвижки, трубы и пр.) 10-20 лет

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. А можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не потребуются проводить обслуживание и ремонт, но стоимость такого объекта будет несомненно больше по сравнению с другими вариантами на техническую эксплуатацию.

Источник информации: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/>

Расчет размера совокупного износа приведен ниже в таблице.

Таблица 12-1 Расчет совокупного износа

№№	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Совокупный износ, %
1	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной	28.07.2008	15	10	67%

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Таблица 12-1 Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№№	Наименование	Кол-во, шт., п.м.	Год ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Источник информации	Коэффициент перехода к текущим ценам	Коэффициент перехода на вторичный рынок	НДС, %	Стоимость объекта как нового, руб. с учетом НДС	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
5	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной	1	28.07.2008	280 645,92	Индексация балансовой стоимости	1,967	0,794	0%	517 000,00	67%	172 000,00

Источник: расчеты Оценщиков

13. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России⁷, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Липецк, сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);

⁷«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

– сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;

– сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

–
Выбор объектов-аналогов.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, расположенные в г. Балашиха Московской области, которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемый земельный участок принадлежит ООО «Джуффин Плаза» на праве собственности.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства складских и многофункциональных объектов.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Информация о характеристиках объектов-аналогов, не отраженная в объявлении, уточнялась путем устного телефонного разговора с лицами, разместившими объявления о продаже земельных участков.

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены ниже в таблицах:

Таблица 12-1 Описание объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес месторасположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе	Московская обл., г. Балашиха, ул. Поповка	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Площадь земельного участка, кв. м	20 000,00	25 600,00	13 000,00	51 800,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для размещения центра по техническому обслуживанию автомобилей	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей и для размещения открытой автомобильной стоянки	размещение, административного здания, складской базы, жилого дома	для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Передаваемые права	право собственности	Право долгосрочной аренды	право собственности	Право долгосрочной аренды
Рельеф участка	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный
Наличие улучшений на земельном участке	застроенный, рассматривается как условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Дата предложения	апр.18	апр.18	апр.18	апр.18
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_2.56_g_a_promnaznacheniya_1678285164	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_882242228	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.18_g_a_promnaznacheniya_109382643

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения объекта, руб.		207 200 000,00	201 500 000,00	400 000 000,00
Цена предложения объекта без учета НДС (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается) без учета стоимости проектной документации, руб.		207 200 000,00	201 500 000,00	400 000 000,00
Цена предложения без учета НДС, руб./кв.м.		8 094	15 500	7 722

* Источники информации приведены в Приложении к данному отчету

Таблица 12-2 Определение рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		8 094	15 500	7 722
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право собственности	Право долгосрочной аренды	право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка	%		23,6%	0,0%	23,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
2. Условия финансирования					
		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
3. Особые условия					
		особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5. Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			8 764	13 578	8 362
6. Вид разрешенного использования		для размещения центра по техническому обслуживанию автомобилей	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей и для размещения открытой автомобильной стоянки	размещение, административного здания, складской базы, жилого дома	для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе	Московская обл., г. Балашиха, ул. Поповка	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	20 000,00	25 600,00	13 000,00	51 800,00
Корректировка			2,58%	-4,34%	10,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 990	12 989	9 223
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 990	12 989	9 223

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
9. Дополнительные характеристики					
<i>9.1. Ограничения, обременения</i>		ипотека (в данном случае не учитывается)	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 990	12 989	9 223
<i>9.2. Доступные инженерные коммуникации</i>		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 990	12 989	9 223
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учетом НДС	руб./кв. м.	10 400,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учетом НДС	руб.	208 000 000,00			
Рыночная стоимость 34/100 долей земельного участка на основе сравнительного подхода без учетом НДС	руб.	70 720 000,00			

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Объем передаваемых прав

Объекты оценки принадлежат ООО «Джуффин Плаза» на праве собственности. Участок-аналог №2 продается на праве собственности, объекты-аналоги №1,3 продаются с зарегистрированным правом аренды (информация получена в процессе беседы с продавцами объектов-аналогов). Корректировка вводится согласно СРД-№21 за ноябрь 2017 г. Ниже приведены корректирующие коэффициенты зависимости стоимости земельного участка от зарегистрированного права.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 март 2016 г.	СРД-19 май 2016 г.	СРД-20 ноябрь 2016 г.	СРД-21 март 2017 г.	СРД-22 ноябрь 2017 г.
	Серднина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792					0,708
	Серднина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809					
	Серднина	Производственное		0,876						0,908			0,898	0,903
	Окрина	Торговое			0,593						0,808			
	Окрина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934	0,940
12	Курск													
	Серднина	Офисное			0,752						0,808			0,780
13	Москва													
	Центр	Торговое									0,590		0,612	0,638
	Центр	Офисное									0,482	0,654		
	Серднина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676			0,702
	Серднина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816	0,643	0,702			0,786
	Серднина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754	
	Окрина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932		0,934
	Окрина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731		0,790
	Окрина	Офисное					0,714			0,790	0,808			0,780
	Окрина	Офисно-складское					0,856						0,905	0,882
	Окрина	Сервисное			0,712						0,766	0,804		0,855
14	Московская область													
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762						0,786			0,834
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845		0,812		
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758				0,808			0,785
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902					
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808							0,870		
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814					0,796			0,809
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812		0,808			
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632								
	30-30 км. от МКАД	Производственное				0,926		0,960			0,950		0,945	0,985
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,998		0,965	0,980		0,990		
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931								0,950			0,990
	50-70 км. от МКАД	Производственное			0,968									0,978

Для объектов-аналогов №1,3 вводится корректировка в размере +23,6%.

Условия финансирования

Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (апрель 2018 г.). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя).

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 298, табл. 195 и стр. 307, табл. 203 и составила: $(11,5\% + 13,3\%) / 2 = 12,4\%$.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 203

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Корректировка на категорию земли

Объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование

Объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (производственно-складских, многофункциональных), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для размещения центра по техническому обслуживанию автомобилей. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение

Объект оценки расположен в г. Балашиха в 10 км. от МКАД. Объекты-аналоги также расположены в г. Балашиха на сопоставимом удалении от МКАД. Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб)

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. на стр. 196.

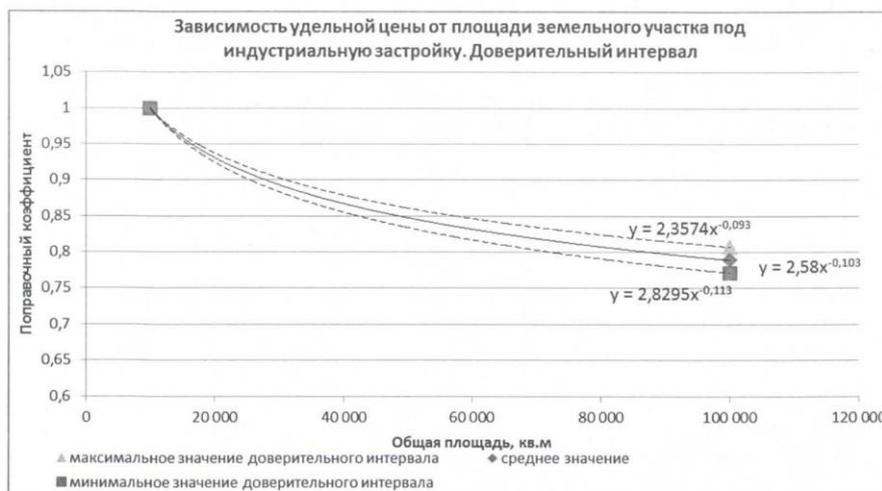


Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,58 * S^{(-0,103)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

, где:

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

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 12-3 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	20 000	0,93027985	0,00%
Аналог №1	25 600	0,90692420	2,58%
Аналог №2	13 000	0,97248641	-4,34%
Аналог №3	51 800	0,84341970	10,30%

Транспортная доступность

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

Корректировка на наличие коммуникаций

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Газоснабжение - 10-25%

Электроэнергия – 10-20%

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Для определения корректировки Оценщиком принято минимальное значение из диапазона 10% электроэнергия, 10%- газоснабжение, 5% водоснабжение и канализация.

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. К участку из коммуникаций подведены (не заведены на участок, т.к. наличие коммуникаций учитывается при расчете зданий) сети электроснабжение, газ, водоснабжения, канализация. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка не вводилась.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

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

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 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;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;

- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является нежилые помещения административно-складского комплекса, расположенные в г. Балашиха

Из имеющихся на рынке предложений по продаже объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов для проведения расчета были отобраны объекты сопоставимые по целевому назначению, площади, физическим характеристикам, по месторасположению. Объекты-аналоги не имеющие сопоставимых характеристик с объектом оценки не использовались в расчетах.

В качестве объектов-аналогов Оценщики рассматривают административно-складские комплексы, расположенные также в г. Балашиха, включающие в себя здания производственно-складского, административного назначения. В стоимость предложения объекта-аналога производственных комплексов включена стоимость земельного участка. Для определения рыночной стоимости нежилых помещений, Оценщик производил очистку стоимости объектов-аналогов от стоимости земельных участков.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Таблица 13-1. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Производственное	Производственное	Производственное
Описание	<p>Продается Административно-производственный комплекс (офисы- 3 этажа с цоколем общ.пл. 1 473,8 кв.м., земельный участок 3286 кв.м.), производственная площадка 829,6 кв.м. Все коммуникации (вода, электричество, канализация, отопление). Все в отличном состоянии не требует ремонта. На территории производства есть грузовой подъемник и холодильники (стационарные холод. камеры., холод. контейнеры, вагон-рефрижератор). Отличное территориальное расположение. 10 мин. на маршрутке от станции метро Новогиреево, 4 км. от МКАД.</p> <p>Более подробно по запросу. Адрес местонахождения: г.Балашиха, ул.Западная, д.2. Документы готовы к сделке.</p>	<p>Предлагается на продажу складской комплекс, расположенный по адресу Московская область, г.Балашиха, Звездная 7. Складской комплекс построен в 2000г . и состоит из офисного блока (461,1 кв.м.) и складского блока (4 222,7 кв.м.)</p> <p>Комплекс расположен на земельном участке общей площадью 8 552 кв.м., земля в собственности . Установлена система автоматического водяного пожаротушения, система противопожарного водопровода со шлангами и пенными огнетушителями, система дымоудаления принудительная. Два въезда на территорию. Охранная и тревожная сигнализация с телевизионной системой. Все коммуникации подведены . Электрическая мощность - 50 КВт. Коммерческие условия</p> <p>Общая площадь - 4683,8 кв.м. Стоимость строения - 164 000 000 руб.</p>	<p>МО, г. Балашиха, Западная коммунальная зона (трасса М-7 «Волга» / 2,2 км. от МКАД / 560 м. от трассы).</p> <p>Год постройки - 2004.</p> <p>Состав комплекса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - зем. участок 10,7 тыс. м.кв. («промка», собственность); - основное здание 8,37 тыс. м.кв. (1-этажная складская часть 4 950 м.кв., потолки макс.- 11,0 м., класс «В» / 3-этажная офисная часть 3 420 м.кв., класс «В»). - 1-этажное здание КПП 17,8 м.кв.; - котельная 39,1 м.кв. (1,2 мВт, дизельное топливо); - трансформаторная подстанция 20,5 кв.м.(10/0,4 кВ, 400 кВА, блочная/комплектная). <p>Водоснабжение - централизованное ХВС; Канализация - собственная ЛОС; Территория - огорожена и асфальтирована. Присутствует арендатор (краткосрочный договор).</p> <p>Цена с НДС</p>
Место расположения	Московская область, Балашиха, ул.Западная, д.2	Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7	Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл4
Общая площадь, кв.м.	2303,4	4683,8	8370
Цена предложения, руб. с учетом НДС	164 000 000	164 000 000	265 854 400
Площадь земельного участка	3 286	8 552	10 700

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость земельного участка аналога, руб.	97 074 000 *	97 074 000 *	118 684 000 *
Цена предложения, руб. без учета стоимости земельного участка	66 926 000	66 926 000	147 170 400
Площадь административной части, кв.м.	1 473,80	461,10	3 420,00
Площадь производственной части, кв.м.	829,60	4 222,70	4 950,00
Цена предложения руб. без учета стоимости земли с учетом НДС	29 055	14 289	17 583
Источник информации	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-proizvodstvennyy_kompleks_2300_m_126994599_1	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/182122589/	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_1144907272

* Расчет стоимости земельных участков приведен ниже

Описание алгоритма внесения корректировок приведено в данном разделе на стр. 58-62 данного отчета.

Таблица 13-2. Расчет стоимости земельного участка площадью 3 286 кв.м. по адресу: Московская область, Балашиха, ул.Западная, д.2

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		8 094	15 500	7 722
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право собственности	Право долгосрочной аренды	право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка	%		23,6%	0,0%	23,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
5. Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			8 764	13 578	8 362
6. Вид разрешенного использования		для эксплуатации административно-складского комплекса	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей и для размещения открытой автомобильной стоянки	размещение, административного здания, складской базы, жилого дома	для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7. Местоположение					

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.1. Местоположение		Московская область, Балашиха, ул. Западная, д.2	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе	Московская обл., г. Балашиха, ул. Поповка	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	3 286,00	25 600,00	13 000,00	51 800,00
Корректировка			23,55%	15,22%	32,85%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 828	15 644	11 108
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 828	15 644	11 108
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 828	15 644	11 108
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 828	15 644	11 108
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв. м.	12 527,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.	41 164 000,00			

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Таблица 13-3. Расчет стоимости земельного участка площадью 8 552 кв.м. по адресу: Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		8 094	15 500	7 722
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право собственности	Право долгосрочной аренды	право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка	%		23,6%	0,0%	23,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
5. Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			8 764	13 578	8 362
6. Вид разрешенного использования		для эксплуатации административно-складского комплекса	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей и для размещения открытой автомобильной стоянки	размещение, административного здания, складской базы, жилого дома	для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе	Московская обл., г. Балашиха, ул. Поповка	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	8 552,00	25 600,00	13 000,00	51 800,00
Корректировка			11,96%	4,41%	20,39%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 812	14 176	10 066
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 812	14 176	10 066
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 812	14 176	10 066
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 812	14 176	10 066
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв. м.	11 351,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.	97 074 000,00			

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Таблица 13-4. Расчет стоимости земельного участка площадью 10 700 кв.м. по адресу: Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл4

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения, руб./кв.м.	руб./кв. м		8 094	15 500	7 722
1. Качество передаваемых прав					
1. Качество прав на земельный участок		право собственности	Право долгосрочной аренды	право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка	%		23,6%	0,0%	23,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
2. Условия финансирования		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
3. Особые условия		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 005	15 500	9 545
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
5. Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			8 764	13 578	8 362
6. Вид разрешенного использования		для эксплуатации административно-складского комплекса	для проектирования и строительства центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей и для размещения открытой автомобильной стоянки	размещение, административного здания, складской базы, жилого дома	для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7. Местоположение					
7.1. Местоположение		Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл4	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе	Московская обл., г. Балашиха, ул. Поповка	Московская обл., г. Балашиха, 25-1 километр Щелковского шоссе

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
7.2. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		8 764	13 578	8 362
8. Физические характеристики					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	10 700,00	25 600,00	13 000,00	51 800,00
Корректировка			9,40%	2,03%	17,64%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 588	13 853	9 836
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 588	13 853	9 836
9. Дополнительные характеристики					
9.1. Ограничения, обременения		без обременений	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 588	13 853	9 836
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		9 588	13 853	9 836
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв. м.	11 092,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб.	118 684 000,00			

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Таблица 13-5 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом объектов недвижимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Цена предложения, руб. кв.м. без НДС		29 055	14 289	17 583
Условия рынка (время продажи)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 055	14 289	17 583
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,40%	-12,40%	-12,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 452	12 517	15 403
Площадь, кв. м	4 333,8	2 303,4	4 683,8	8 370,0
Корректировка		-6,78%	0,87%	7,58%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 728	12 625	16 570
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I и III	Московская область, Балашиха, ул. Западная, д.2	Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7	Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл4
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 728	12 625	16 570
Корректировка на состав площадей имущественного комплекса	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием	производственно-складской комплекс с административным зданием
Доля производственных помещений в составе комплекса	2 831,60	830	4 223	4 950
Доля административных помещений в составе комплекса	1 502,20	1 473,80	461,10	3 420,00
Корректировка		-11,27%	12,05%	-2,62%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 053	14 147	16 137

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 053	14 147	16 137
Класс здания	Стандартный объект	Стандартный объект	Стандартный объект	Стандартный объект
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 053	14 147	16 137
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. с НДС за 1 кв.м		17 112,00		
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. с НДС		74 160 000,00		
Рыночная стоимость нежилого здания, руб. без НДС		62 847 458,00		

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Условия предложения. Корректировка на торг.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 261, таблица 164.

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -12,4%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги сопоставим с датой оценки (апрель 2018), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Объект оценки расположен в г. Балашиха в 10 км. от МКАД. Объекты-аналоги также расположены в г. Балашиха на сопоставимом удалении от МКАД. Учитывая сопоставимость объектов-аналогов и объекта оценки по местоположению, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Объекты оценки представляют собой административно-складской комплекс, реализация которого будет проводиться целым комплексом, без деления на отдельные здания.

Корректировка введена для общей площади комплекса, на основании «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., рис. 59, стр. 159.

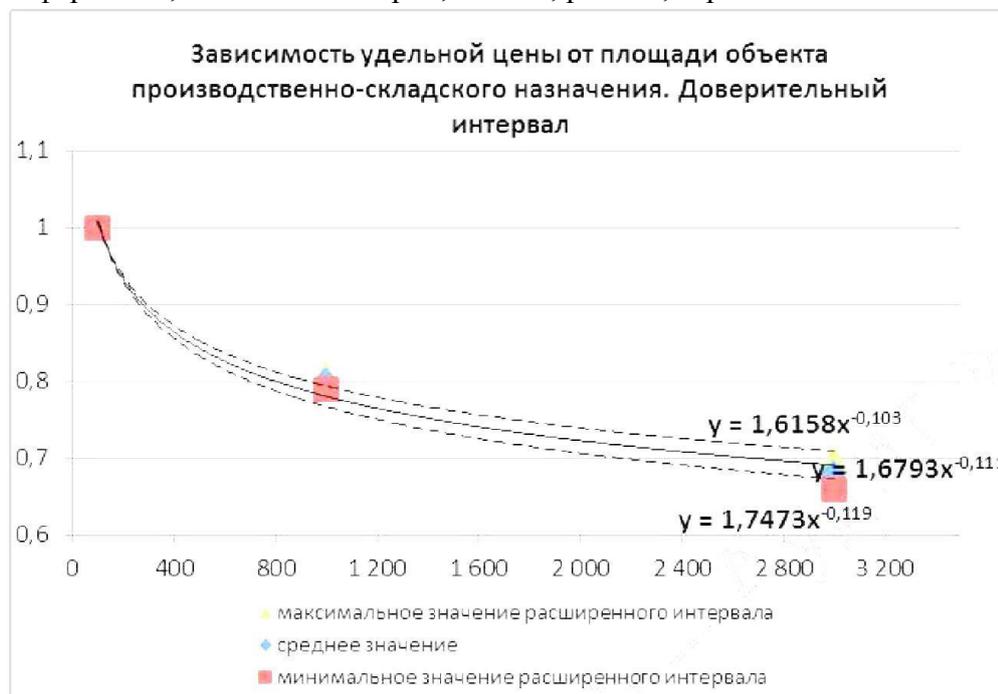


Рис. 59.¹⁰

Наиболее точно зависимость стоимости производственно-складского объекта от площади описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,6793 * S^{(-0,111)}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь объекта;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 13-6 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Расчетное значение коэффициента поправки	Размер корректировки на площадь, %
Объект оценки	4 334	0,66288142	0,00%
Аналог №1	2 303	0,71105843	-6,78%
Аналог №2	4 684	0,65719140	0,87%
Аналог №3	8 370	0,61617740	7,58%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый комплекс и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций. Объекты-аналоги производственно-складские комплексы, оснащенные инженерными сетями электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, отопление, вентиляция, (информация получена из телефонного разговора с продавцами объектов-аналогов). Оцениваемый комплекс также имеет инженерные сети электричество, газ, водопровод, канализацию, систему вентиляции, отопление.

Корректировка не вводилась, учитывая сопоставимость по данному элементу исследования.

Корректировка на вид использования.

В состав комплексов объектов-аналогов входят здания и помещения производственно-складского и административно-офисного назначения. Из беседы с лицами, разместившими объявления о продаже объектов – аналогов получена информация о площади административной части и производственно-складской.

Для расчета определена рыночная стоимость 1 кв.м. зданий производственно-складского назначения. Формула для определения рыночной стоимости:

$$P_{пр-скл} = P_{компл.} / (1,51 * S_{адм} + S_{пр-скл}), \text{ где}$$

$P_{пр-скл}$ – стоимость 1 кв.м. производственно-складских зданий в составе комплекса, руб./кв.м.;
1,51 – отношение арендной ставки за административные помещения к производственно-складские помещения на территории 1 базы согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., таблица 152, стр. 246.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

$S_{адм}$ – площадь административной части комплекса, кв.м.;

$S_{пр-скл}$ – площадь производственно-складской части комплекса, кв.м.

Далее стоимость 1 кв.м. скорректирована, учитывая индивидуальные особенности объектов.

Таблица 13-7 Расчет корректировки на состав площадей

Наименование	Объект оценки, площадь кв.м.	Объект-аналог №1 площадь кв.м.	Объект-аналог №2 площадь кв.м.	Объект-аналог №3 площадь кв.м.
Общая площадь, кв.м.	4 333,80	2 303,40	4 683,80	8 370,00
Площадь производственной части, кв.м.	2 831,60	829,6	4 222,7	4 950,0
Площадь административной части, кв.м.	1 502,20	1 473,80	461,10	3 420,00
Удельные веса				
Производственные помещения	0,65	0,36	0,90	0,59
Административные помещения	0,35	0,64	0,10	0,41
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Производственные помещения	0,65	0,36	0,90	0,59
Административные помещения	0,52	0,97	0,15	0,62
Коэффициенты отношения	1,18	1,33	1,05	1,21
Корректирующие коэффициенты		0,89	1,12	0,97

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I и III, полученная сравнительным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

62 847 458,00 (Шестьдесят два миллиона восемьсот сорок семь тысяч четыреста пятьдесят восемь) рублей

14. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. presentvalue) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

• Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$V=I/R$, где:

V – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

На основании предоставленных документов (технический паспорт нежилого здания с экспликацией помещений), а также на основании визуального осмотра оценщиком определены арендопригодные площади:

Наименование части здания	Площадь арендопригодная, кв.м.
Складские и вспомогательные помещения	2 831,60
Административные помещения	1 502,20

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилых производственно-складских зданий с административными помещениями, которые способны приносить доход в текущем времени без дополнительных вложений.

Для расчета объектов оценки взяты цены предложения арендных ставок производственно-складского и офисного назначения сопоставимые по техническим характеристикам.

Определение потенциального операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

A_{кор} – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

S_{ПВД} – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались арендные ставки в состав которых не входят операционные расходы (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений).

Таблица 14-1 Объекты-аналоги по аренде производственно-складских объектов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание	Под производство хранение продуктов, цех. Есть вода, канализация, отопление, пандус. Все включено	Охраняемая, огороженная территория. Режим работы 24 часа в сутки. Есть площадка для маневрирования транспорта, фур. Высота потолка 9 м. Пол: Антипыль. Двое ворот под еврофуру на отметке 1,2м. Офисные помещения. Все включено	Сдается площадь 335 кв.м складского (производственного) назначения. Производственно-складской комплекс Спектр Железнодорожный расположен в г. Балашиха, мкр. Железнодорожный: м. Курская в 30 минутах пути на электричке. Отличная транспортная доступность. Коммуникации подведены, заезд и ворота с уровня земли, потолки 8 м, есть возможность погрузки-разгрузки на территории комплекса. Также можно арендовать в непосредственной близости офисное помещение в административном здании. Профессиональная управляющая компания. Круглосуточная охрана. Условия аренды: прямой договор аренды. НДС включен в арендную ставку, коммунальные платежи отдельно оплачиваются. Оплата: ежемесячная предоплата.
Место расположения	Московская область, Балашиха, Вишняковское шоссе, 109	Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Саввинская улица, 10	Московская область, г. Балашиха, Советская улица, 78
Площадь, кв.м.	300	до 2000	335
Предложенная арендная ставка в месяц, руб. кв.м. с учетом НДС(в стоимость арендной ставки не включены операционные расходы)	3 600	3 600	4 585
Источник информации	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1704098517	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zhelezodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_zhelezodorozhnyy_2000_m_1313267858	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_335_m_1453081429

Таблица 14-2 Расчет рыночной стоимости размера арендной платы для производственно-складских объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Цена предложения арендной ставки, руб./кв.м. в год		3600	3600	4585
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-10,70%	-10,70%	-10,70%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Условия рынка (время продажи)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Адрес местоположения, транспортная доступность	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I и III	Московская область, Балашиха, Вишняковское шоссе, 109	Московская область, Балашиха, микрорайон Саввино, Саввинская улица, 10	Московская область, г. Балашиха, Советская улица, 78
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Качество отделки (классность объекта)	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Площадь, кв.м.	4333,8	300,0	до 2000	335,0
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		3215	3215	4094
Рыночная арендная ставка за складские объекты, руб./кв.м. в год с НДС		3 508		
Рыночная арендная ставка за складские объекты, руб. кв.м. в год без НДС		2 973		

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты -аналоги		
		1	2	3
Рыночная арендная ставка за офисные объекты, руб./кв.м. в год с НДС			3 508*1,51= 5 297	
Рыночная арендная ставка за офисные объекты, руб. кв.м. в год без НДС			4 489	

Обоснование вносимых поправок для объектов оценки

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Условия предложения. Корректировка на торг введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», ЛейферЛ.А., Нижний Новгород, 2017 г., стр. 261, таблица 164.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

Оценщиком принято среднее значение скидки на торг в размере -10,7%, учитывая характеристики объектов-аналогов и текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Джуффин Плаза»

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи)

Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги (апрель 2018 г.) сопоставим с датой оценки (21 апреля 2018), корректировка не требуется.

Местоположение

Важным фактором в формировании стоимости объекта недвижимого имущества является местоположение.

Месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

Площадь (масштаб)

Корректировка на площадь не вводилась, учитывая, что здания объектов-аналогов возможно сдавать в аренду частями, объектов оценки отдельными зданиями, помещениями или блоками.

Корректировка на качество отделки (классность объекта)

Корректировка на техническое состояние объектов оценки не производится, т.к. оцениваемый комплекс и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Учитывая сопоставимость объектов оценки и аналогов, корректировка не вводилась.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

Для складской недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 9,0% на основании анализа рынка и исследований CBRE.

Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

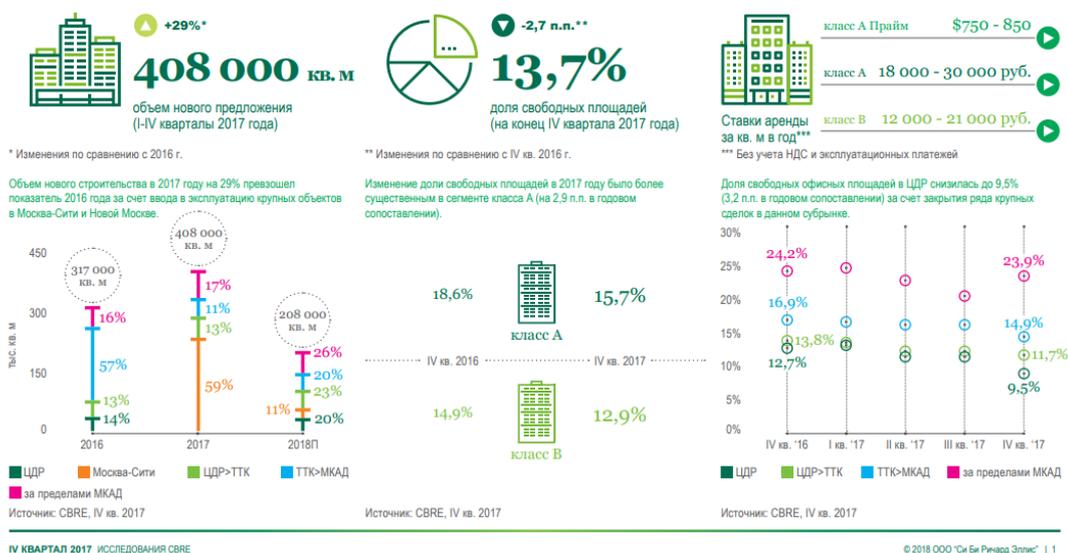
	2016	2017	2018 П
Общее предложение на конец периода, класс А, млн кв. м	10,3	11,0	11,6 - 11,7
Объем нового строительства, млн кв. м	0,87	0,62	0,6 - 0,7
Объем заключенных сделок, млн кв. м	1,01	1,0	1,1 - 1,3
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год	3 300	3 400	3 500
Доля свободных площадей, %	12,8	11,9	9,0 - 9,5

Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

Для складской недвижимости уровень недозагрузки определен в размере 12,9% на основании анализа рынка и исследований CBRE.

CBRE ОБЗОР РЫНКА ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ, IV КВАРТАЛ 2017

Объем новых сделок по итогам 2017 года оказался самым большим за 7 лет



<https://researchgateway.cbre.com/Layouts/GKCSearch/DownloadPublicUrl.ashx>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ$, где:

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

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

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на имущество и землю;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

Для складской недвижимости уровень операционных расходов определен в размере 1100 руб. с кв.м. в год на основании анализа рынка и исследований CBRE.

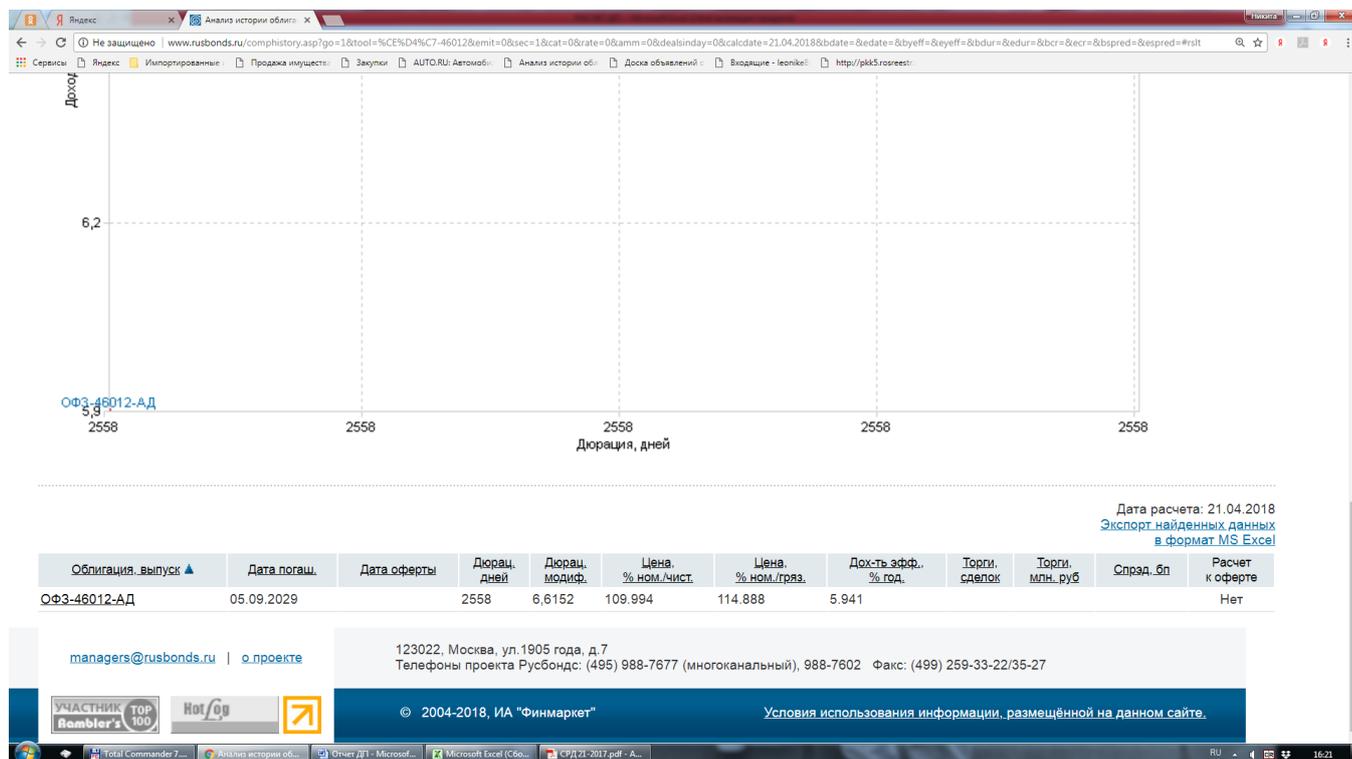
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46012 со сроком погашения 05.09.2029 года, которая на дату оценки составила 5,941%.⁸

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdat=10.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdu r=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих

доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов ;

- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;

- Риски, связанные с инфляцией;

- Неэффективное управление недвижимостью;

- Неполучение арендных платежей.

- Непрофессионализм инвестора – от уровня профессионализма инвестора зависит и стоимость объектов недвижимости;

- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).

- Финансовые проверки.

- Неправильное оформление договоров аренды.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Таблица 14-3 Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью		1								
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора			1							
Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений	1									

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).										
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	6	1	2	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	6	2	6	0	5	0	0	0	0	0
Сумма	19									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,90									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,90%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L) / Q, \text{ где}$$

П – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 3-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с представителями одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объектов оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 6-ти месяцев. Таким образом, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

$$П = (5,941\% \times 6) / 12 = 2,97\%.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Учитывает тот факт, что инвестиции, связанные с недвижимостью, требуют более интенсивного управления, чем инвестиции, например, в ценные бумаги. В мировой практике премия за менеджмент составляет от 0,5 до 2%. Для расчетов, учитывая специфику рынка России, принимаем величину в размере 1,0%.

Таблица 14-4 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	5,941%

№ п/п	Компоненты	Значения
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,900%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	2,970%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,000%
5.	Ставка дисконтирования, %	11,811%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяют с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - $(X - n)$ д.е., 3-й год - $((X - n) - n)$ д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n – оставшийся срок экономической жизни здания (в нашем случае он составляет: 30 лет (<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149).

Тогда норма возврата составит $N = 0,430\%$

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $11,811\% + 0,430\% = 12,241\%$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен далее на альбомном листе.

Таблица 14-5 Определение рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

№.№	Наименование	Наименование части здания	Площадь арендопригодная, кв.м.	Стоимость аренды, руб. кв.м. в год	ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	ДВД (действительный валовый доход), руб.	Операционные и эксплуатационные расходы	ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	Единая ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС
1	Нежилые помещения	Складские помещения	2 831,60	2 973	8 418 014,85	9,00%	7 660 394	3 114 760	4 545 634	12,241%	37 135 000	71 619 000
		Административные помещения	1 502,20	4 489	6 743 455,39	12,90%	5 873 550	1 652 420	4 221 130	12,241%	34 484 000	

Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I и III, полученная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки округленно составляет без учета НДС:

71 619 000,00 (Семьдесят один миллион шестьсот девятнадцать тысяч) рублей

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в таблице ниже

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости в недостаточной степени отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает пропорциональна понесенным затратам. Это касается в первую очередь объектов доходной недвижимости.

Удельный вес затратного подхода равен 1,0 при расчете объекта оценки: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной.

Для остальных объектов оценки затратный подход не использовался.

Доходный подход

По мнению Оценщика, доходный подход в данном случае является достаточно объективным, так как при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом принималось не много допущений, которые могли привести к искажению реальной стоимости объекта оценки. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. По мнению Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в достаточной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,5.

При определении рыночной стоимости земельного участка использовался только сравнительный подход. Весовой коэффициент 1,0.

Итоги расчетов рыночной стоимости объектов оценки различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объектов, округленно, представлен ниже в таблицах.

Таблица 14-1. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость без НДС, руб.
			затратный	вес	сравнительный	вес	доходный	вес	
1	Нежилые помещения	4 333,8	Обоснованно не использовался	0,0	62 847 458	0,5	71 619 000	0,5	67 233 000
	<i>В том числе:</i>								
1	Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной	---	172 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	Обоснованно не использовался	0,0	172 000
	<i>Кроме того:</i>								
2	Доля 34/100 в общей долевой собственности на земельный участок к/н 50:15:0010207:19 общей площадью 20000 кв.м.	20 000,0	Обоснованно не использовался	70 720 000,0	70 720 000	1,0	Обоснованно не использовался	0,0	70 720 000
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.									137 953 000

Источник: расчеты Оценщика

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза», расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, по состоянию на 21 апреля 2018 г., округленно составляет⁹:

137 953 000,00 (Сто тридцать семь миллионов девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек РФ, в том числе:

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость комплекса без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение I	2 356,8	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. I	36 562 540
2	Нежилое помещение III	1 977,0	Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24, пом. III	30 670 460
Всего стоимость нежилых помещений I и III, руб. без учета НДС				67 233 000
В том числе, стоимость объекта: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной, руб. без учета НДС				172 000
Кроме того:				
3	Доля 34/100 в общей долевой собственности на земельный участок к/н 50:15:0010207:19 общей площадью 20000 кв.м.	6 800,0	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24	70 720 000
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.				137 953 000

Обращаем Ваше внимание, что вышеуказанная стоимость нежилых помещений I и III включает в себя стоимость неотделимых улучшений: Сооружение сигнализации тревожной охранной пожарной в размере 172 000 (Сто семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек РФ. Продажа нежилых помещений без неотделимых улучшений нецелесообразна, т.к. в этом случае объекты оценки теряют свою инвестиционную привлекательность.

В конце мы хотим обратить ваше внимание на то, что сделанный нами вывод о рыночной величине стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина «рыночная стоимость») при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины стоимости.

Действительный член СРО «Союз «Федерация
Специалистов Оценщиков», оценщик

Леонов Никита Андреевич _____

⁹ НДС не облагается согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

П Р И Л О Ж Е Н И Я
Документы оценщика



www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Леонов Никита Андреевич

паспорт: серия 1505 № 484179

Дата 27.04.2006

выдан: ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОРОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА

включен в реестр СРО «СФСО»:

27.10.2016, регистрационный № 193

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 03.03.2017 г.

Номер свидетельства № 193



Президент

А.В. Верхозина-Рогич

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

**ДОГОВОР/ПОЛИС №1700SB4003720
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

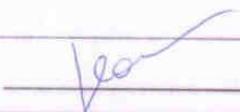
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Леонов Никита Андреевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2017 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2017 г. по «27» сентября 2018 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

Особые условия страхования:

539. 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 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
540. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574, КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44. Факс: (495) 624-35-95	Леонов Никита Андреевич Дата рождения: 4/5/1986 Место рождения: ГОР. БРЯНСК Паспорт: 1505 484179, 27.04.2006, ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ВОРОДАРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА БРЯНСКА Адрес регистрации: 241022, Россия, Брянская обл. г. Брянск, ул. Пушкина, д. 72А, кв. 42
От имени Страховщика: М. П.  М. В. Агаджанова	 Н. А. Леонов

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006057-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Леонову Никите Андреевичу

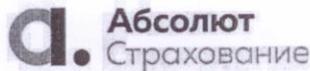
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001284/17

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001284/17 от 28.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.09.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава



(Перелечко О.В.)



Источник информации

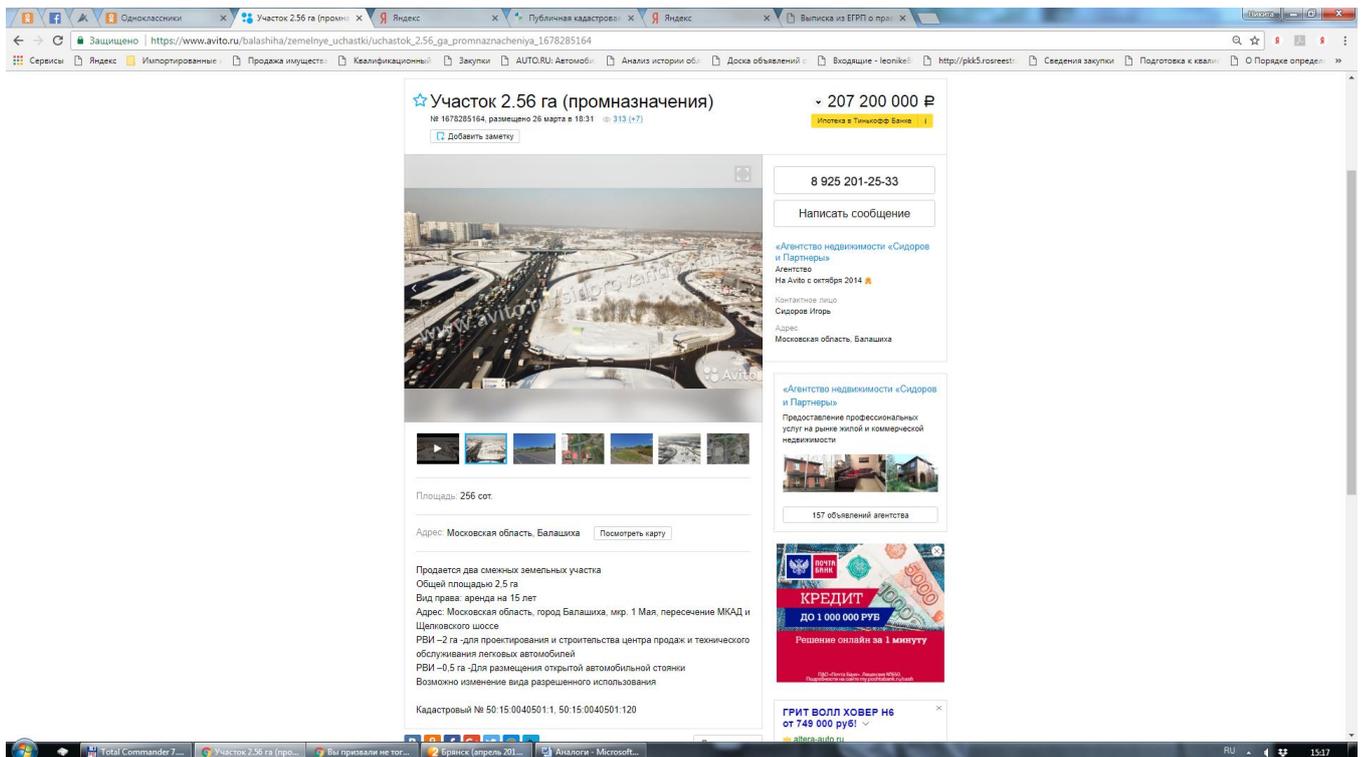
Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости земельных участков:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The title is "Участок 5.18 га (промназначения)" with a price of 400,000,000 RUB. The listing includes a map, several photos, and contact information for the real estate agency "Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»". The address is in Balashikha, Moscow region. The plot area is 518 сот. The listing also mentions a 49-year lease and a multi-functional complex (commercial, production, warehouse) with a cadastral number of 50:15:0040406:14.

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.18_ga_promnaznacheniya_1093826436
7722

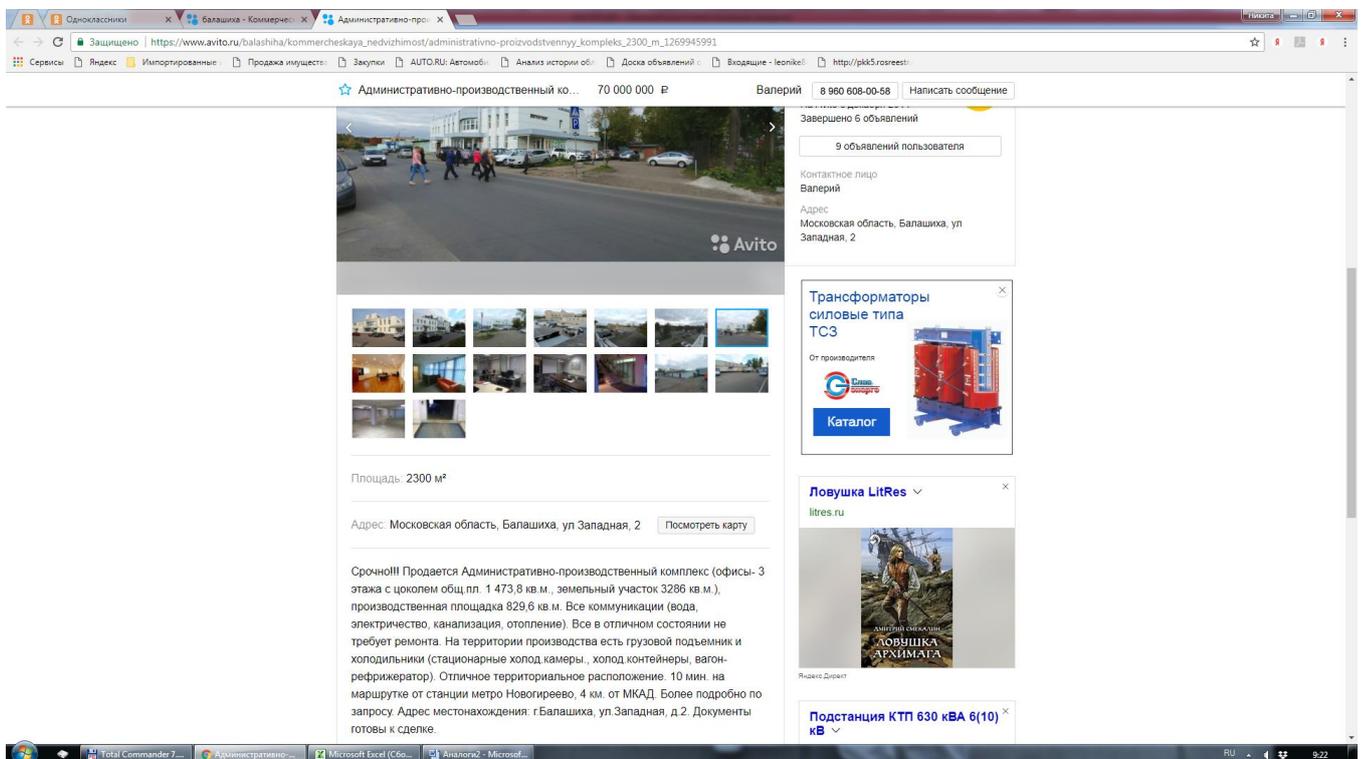
The screenshot shows an Avito listing for a 1.3-hectare land plot. The title is "Участок 1.3 га (промназначения)" with a price of 201,500,000 RUB. The listing features an aerial map, photos, and contact details for "Абука Жилья" agency. The address is in Balashikha, Saltykovka district, Popovka street. The plot area is 130 сот. The listing describes the location as being near the Podmoskovie area, suitable for commercial or residential investment, and mentions nearby infrastructure like the MCA and Nosenkovskoye highway.

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_882242228
15500



https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_2.56_ga_promnaznacheniya_1678285164
8094

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным подходом:



https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-proizvodstvennyy_kompleks_2300_m_1269945991

Офисно-складской комплекс 265 854 400 Р

№ 1144907272, размещено 2 апреля в 08:52 (2063 (+4))

Добавить заметку

8 916 188-30-73

Написать сообщение

АО «Нордв Банк»
Агентство
На Avito с августа 2016

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Александр

Адрес
Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл 4

Площадь: 8370 м², Класс здания: b

Адрес: Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл 4

Посмотреть карту

МО, г. Балашиха, Западная коммунальная зона (трасса М-7 «Волга» / 2,2 км. от МКАД / 560 м. от трассы).
Год постройки - 2004.

Состав комплекса:
- зем. участок 10,7 тыс. м. кв. («промка», собственность);
- основное здание 8,37 тыс. м. кв. (1-этажная складская часть 4 950 м. кв., потолки макс. - 11,0 м., класс «В» / 3-этажная офисная часть 3 420 м. кв., класс «В»);
- 1-этажное здание КПП 17,8 м. кв.;
- котельная 39,1 м. кв. (1,2 МВт, дизельное топливо);
- трансформаторная подстанция 20,5 кв. м (10/0,4 кВ, 400 кВА, блочная/комплектная).

Водоснабжение - централизованное ХВС;
Канализация - собственная ЛОС;
Территория - огорожена и асфальтирована.
Присутствует арендатор (краткосрочный договор).
Цена с НДС
Просьба звонить по рабочим дням с 9.00 до 18.00

ПОДКЛЮЧАЕМ: СБИС, АСТРАЛ, ТАСКОМ, БУХСОФТ

ОГРН: 1167746946118
ООО ЦЕНТР ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА
111024, Москва, ул. Шелеповская, 8

8 (800) 333-14-73
доставка курьером бесплатно!

Велосалон Лорак Трейд в Брянске
bryanskvelo.ru

Сухие силовые трансформаторы ТЭС
vpekvm.ru

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoy_kompleks_1144907272

Склад, 4 683,8 м²
 Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7 На карте

Ипотека от
от 1 462 728 руб/мес
Платеж за кв. м

Оставить заявку

164 000 000 Р
 35 014 Р за м²

Стратегия
 Агентство недвижимости
 1300 объявлений

+7 495 989-98-69
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Написать сообщение

Площадь 4 683,8 м² **Этаж** 1 из 3 **Выс. потолков** 13 м **Помещение** Свободно

Предлагается на продажу складской комплекс, расположенный по адресу Московская область, г.Балашиха, Звездная 7. Складской комплекс построен в 2000г. и состоит из офисного блока (461,1 кв.м.) и складского блока (4 222,7 кв.м.) Комплекс расположен на земельном участке общей площадью 8 552 кв.м., земля в собственности. Установлена система автоматического водного пожаротушения, система противопожарного водоснабжения со шлангами и пенными огнетушителями, система дымоудаления принудительная. Два въезда на территорию. Охранная и тревожная сигнализация с телевизионной системой. Все коммуникации подведены. Электрическая мощность - 50 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 4683,8 кв.м. Стоимость строения - 164 000 000 руб. Арендаторы Общий МАП - 1 600 000 руб.; ГАП - 19 200 000 руб. Окупаемость - 8,5 лет Доходность - 11,7% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения складского комплекса в г. Балашиха * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/182122589/>

Объекты-аналоги, используемые в расчетах рыночной нежилых помещений доходным подходом:

Складское помещение, 335 м² 128 000 Р в месяц
 Ирина 8 929 905-02-68 Написать сообщение

Площадь: 335 м², Класс здания: с

Адрес: микрорайон Железнодорожный, Балашиха, Московская область, Советская улица, 78 Скрыть карту

Склады, ангары с пролётом до 100м
 a astron5.ru

Подстанции КТП 630
 electro-prom.com
 Производство! Высокое качество, минимальные сроки, доставка, сезон скидки!
 Киосковые КТП
 КТП Скандинав
 Столбовые КТП
 Адрес и телефон

Сдается площадь 335 кв м складского (производственного) назначения. Производственно-складской комплекс Спектр Железнодорожный расположен в г. Балашиха, мкр. Железнодорожный. м. Курская в 30 минутах пути на электричке. Отличная транспортная доступность. Коммуникации подведены, въезд и ворота с уровня земли, потолки 8 м, есть возможность погрузочно-разгрузки на территории комплекса. Также можно арендовать в непосредственной близости офисное помещение в административном здании. Профессиональная управляющая компания. Крупноточечная охрана. Условия аренды: прямой договор аренды. Арендная ставка 5 000 руб/м2/год. НДС включен в арендную ставку, коммунальные платежи отдельно оплачиваются. Оплата: помесячная предоплата.

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_335_m_1453081429

Склад, Железнодорожный. 2000 м² 300 000 руб в месяц за м²
 № 1313267858, размещено 9 апреля в 10:18 (298 (+2))

8 985 075-15-33
 Написать сообщение

Basis Estate
 Агентство
 На Avito с октября 2013

Контактное лицо
 Консультант

Адрес: Московская область, Железнодорожный, Московская область, Балашиха, микрорайон Савино, Савинская улица, 10

Площадь: 2000 м², Класс здания: b

Адрес: Московская область, Железнодорожный, Московская область, Балашиха, микрорайон Савино, Савинская улица, 10

Охраняемая, огороженная территория. Режим работы 24 часа в сутки. Есть площадка для маневрирования транспорта, фур. Высота потолка 9 м. Пол: Антипыль. Двое ворот под еврофуру на отметке 1,2 м. Офисные помещения.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nevizhimost/sklad_zheleznodorozhnyy_2000_m_1313267858

Производственное помещение 90 000 руб в месяц
 № 1704098517, размещено 12 апреля в 15:16 (251 (+4))

8 926 508-46-73
 Написать сообщение

Сергей
 Агентство
 На Avito с июня 2016
 Завершено 34 объявления
 7 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Сергей

Адрес: Балашиха вишняковское шоссе109

Площадь: 300 м²

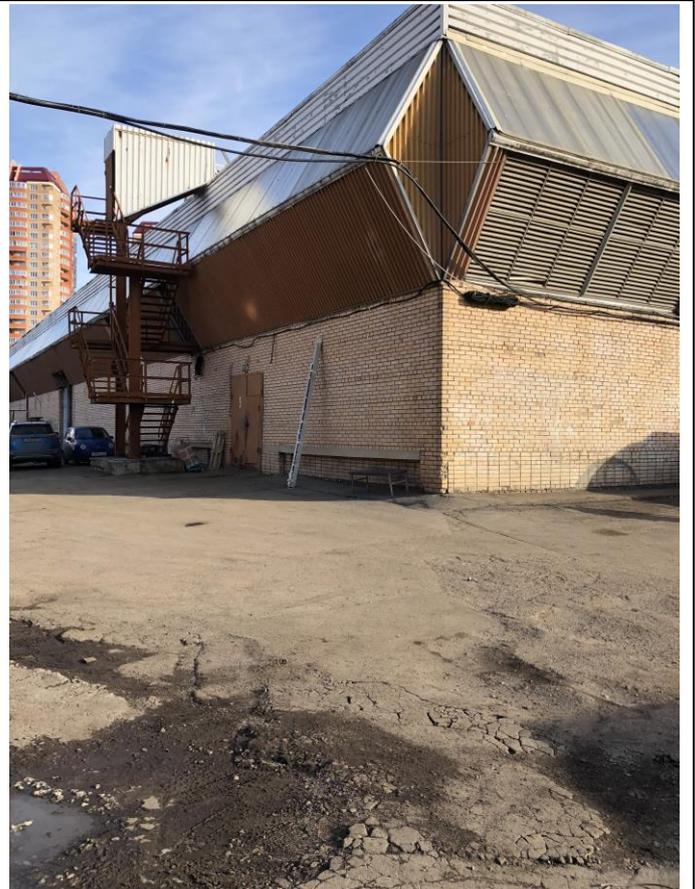
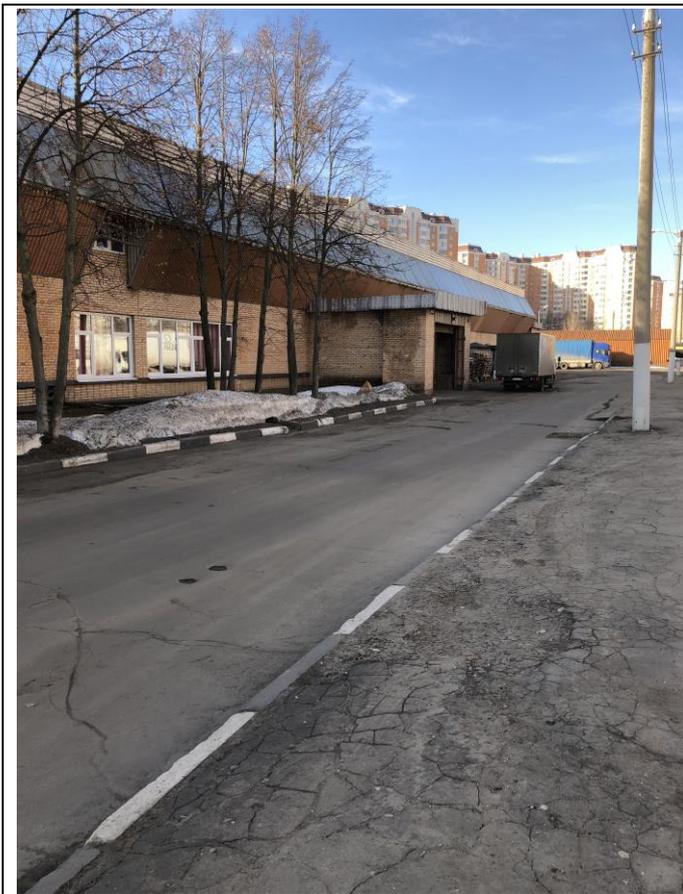
Адрес: Балашиха вишняковское шоссе109

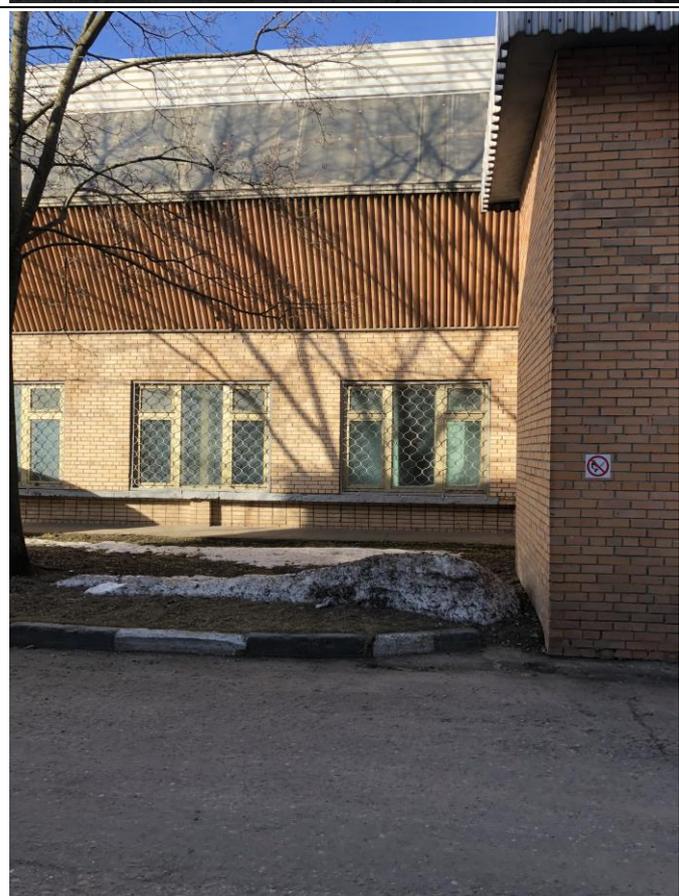
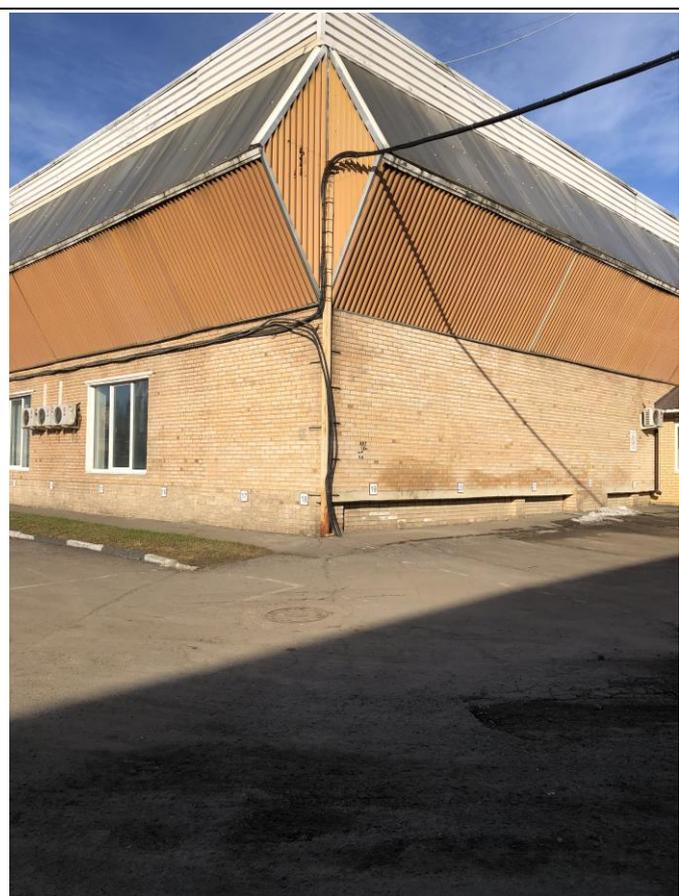
Под производство хранение продуктов ,цех Есть вода канализация пандус.

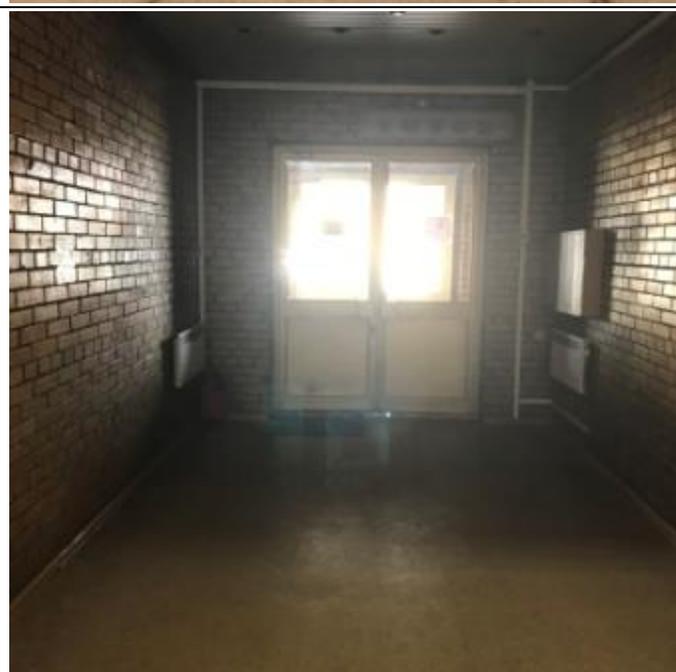
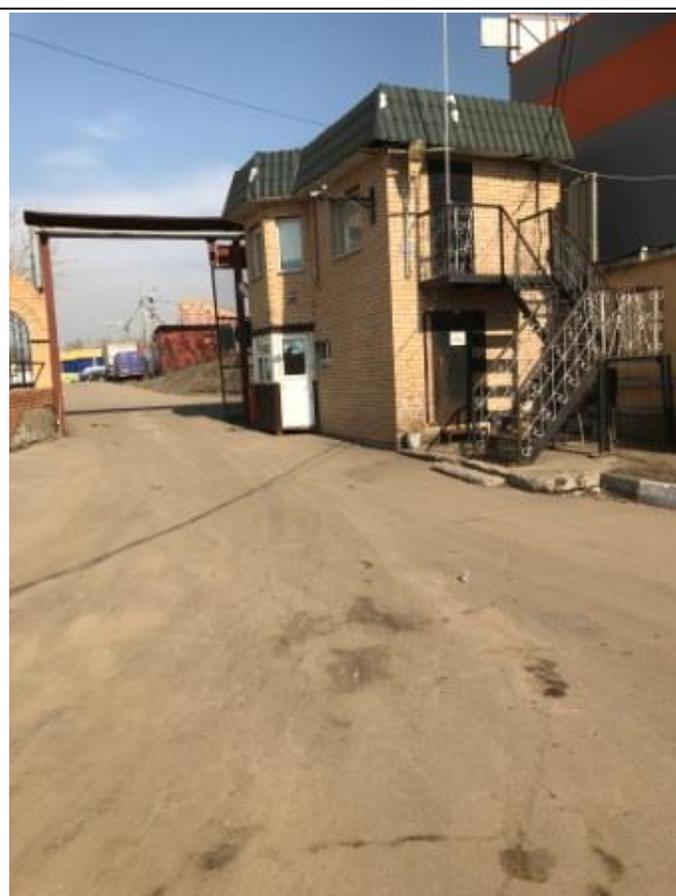
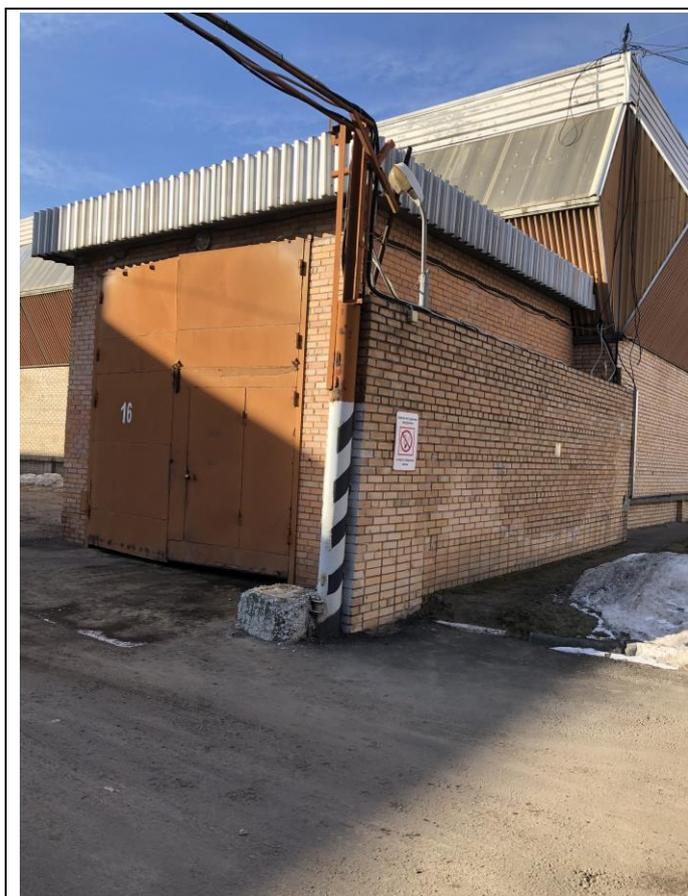
https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nevizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1704098517

Фотографии объекта оценки



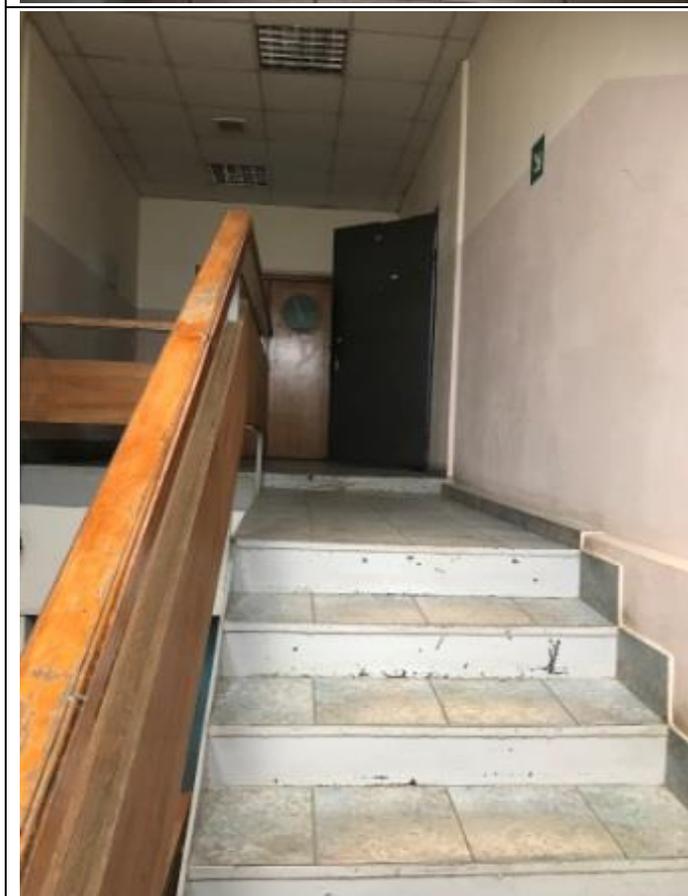
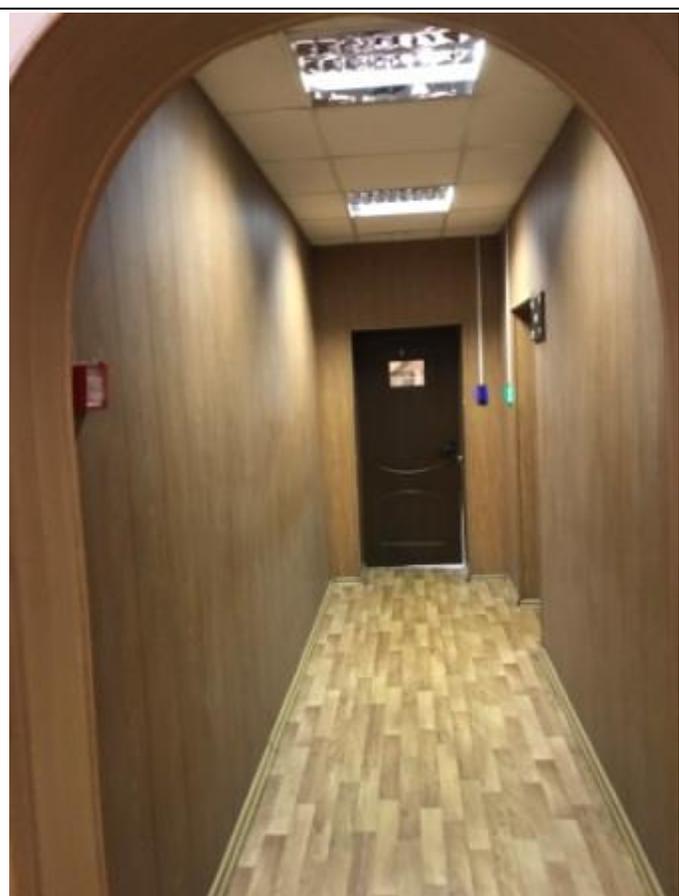
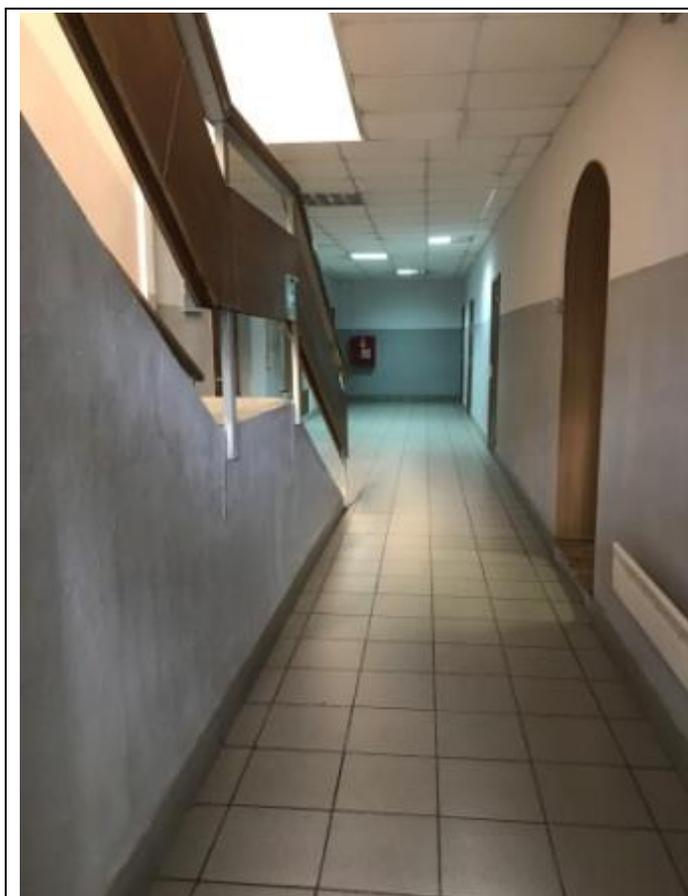


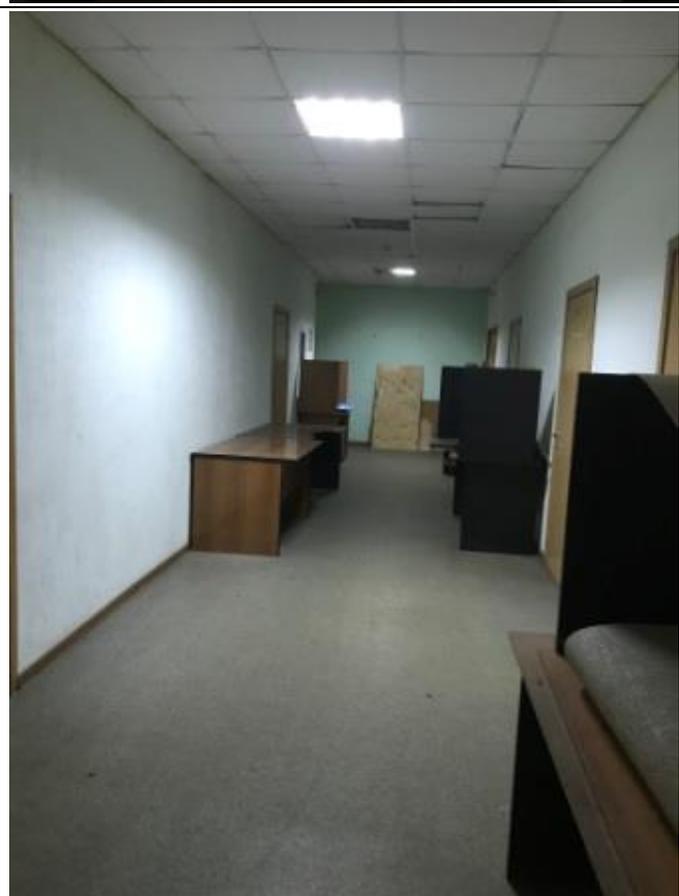
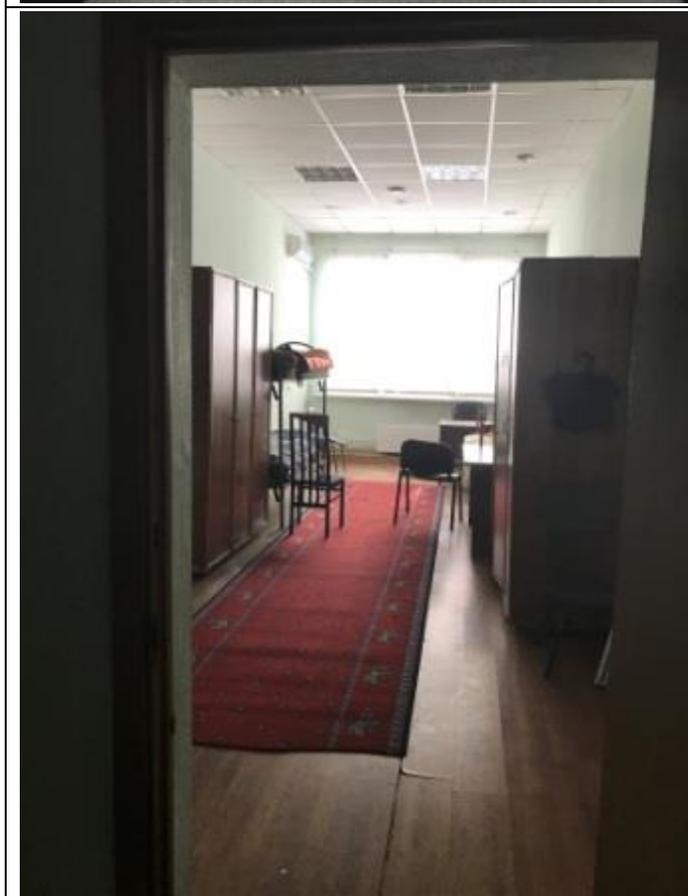
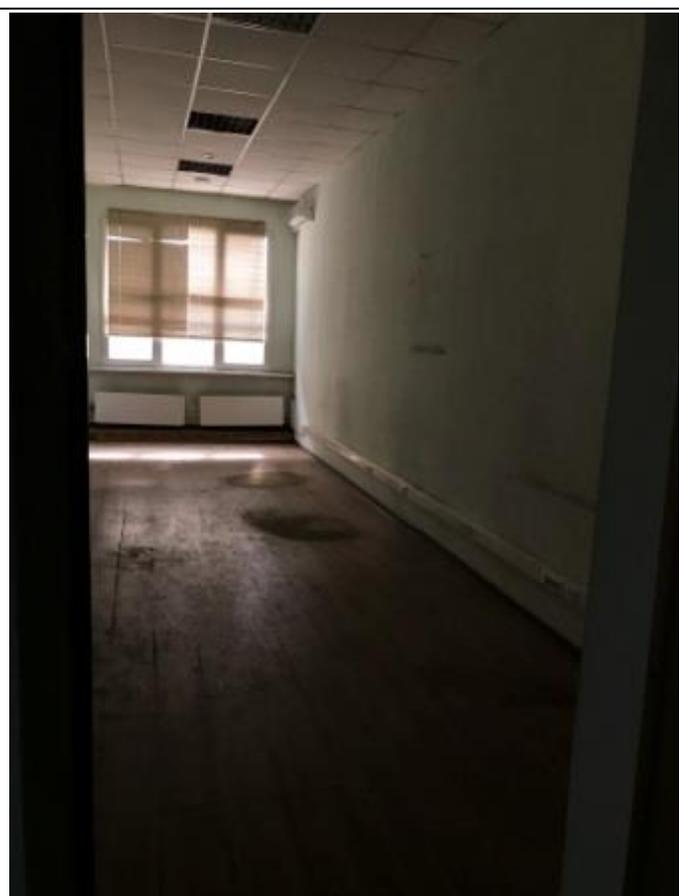
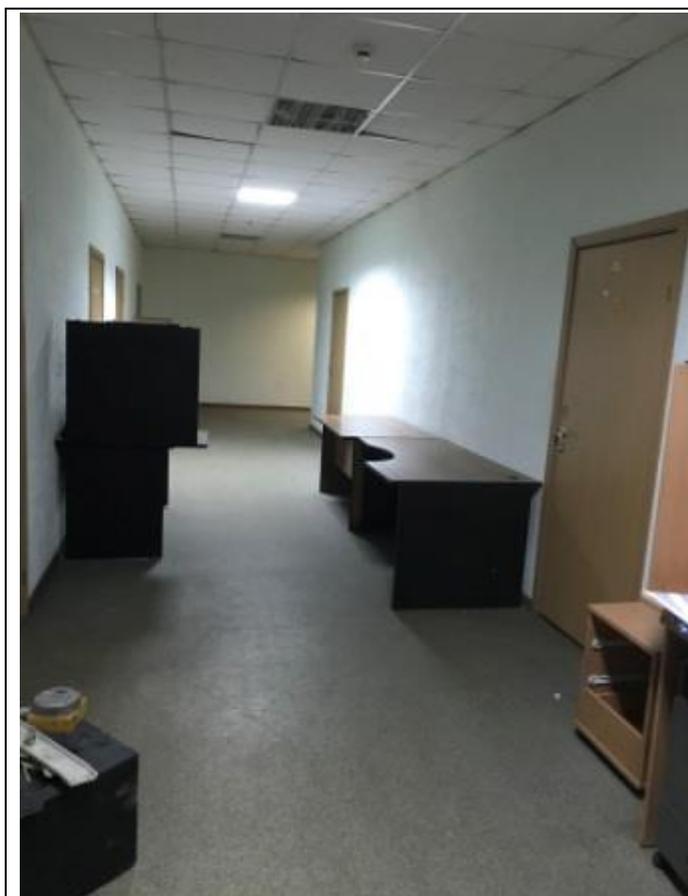


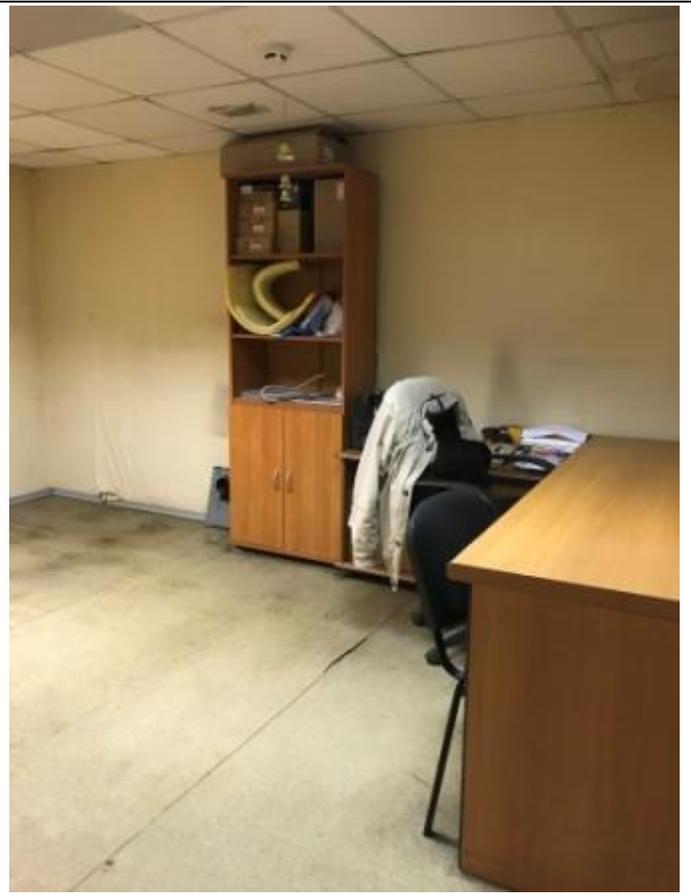












ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>13.10.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер:	<u>50:15:0010207:213</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>50:15:0010207</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>29.07.2012</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: 001:001-880/III</u>
Адрес:	<u>Московская область, Балашихинский р-н, г Балашиха, ул Твардовского, д 24, пом III</u>
Площадь, м²:	<u>1977,0</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	<u>данные отсутствуют</u>
Вид жилого помещения:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>9733344,33</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>50:15:0010207:90</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Актуальная, ранее внесенная</u>
Особые отметки:	<u>Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.</u>
Получатель выписки:	<u>Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА"</u>
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	<u>Свишита М. С.</u>



М.П.

(подпись, фамилия)

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
13.10.2017	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:15-0010207:213	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА", ИНН: 7714573867, ОГРН: 1047796796850	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0010207:213-50/015/2017-2 от 13.10.2017	
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2017 №А40-70508/17-172-677 дата регистрации в Едином государственном реестре недвижимости: 11.07.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.01.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2013-161
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2014 по 05.09.2016
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (зачем недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19-363-13-ЗН/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	06.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2013-161
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2014 по 05.09.2016
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требуваний) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		
(Полное наименование должности)	Гришина М. С.	
(Подпись, фамилия)	(Подпись, фамилия)	



Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
13.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:214
Номер кадастрового квартала:	50:15:0010207
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Интенгарный номер: 001:001-880/1
Адрес:	Московская область, Балашихинский р-н, г Балашиха, ул Твардовского, д 24, пом 1
Площадь, м²:	2356,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	11603162,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0010207:90
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммунального использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришина М. С.
<small>Подпись, наименование должности, фамилия, имя, отчество</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ</small>	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 : _____	Всего ряд. листов: _____
Всего листов выписки: _____	
13.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:214
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА", ИНН: 7714573867, ОГРН: 1047796796850
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:15:0010207:214-50/015/2017-2 от 13.10.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 27.10.2004 №3/01. 3.2. Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2017 №А40-70508/17-172-677 дата вступления в законную силу: 11.07.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	вид: ипотека
	дата государственной регистрации: 10.01.2014
	номер государственной регистрации: 50-50-15/127/2013-161
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.01.2014 по 02.09.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702009406
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 06.05.2014
	номер государственной регистрации: 50-50-15/127/2013-161
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 10.01.2014 по 02.09.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7729265123
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 19.03.2014 №65-165-53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15-127/2013-161
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись, наименование должности)</small>	
	
Гришина М. С.	
<small>(подпись, фамилия)</small>	

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Объект недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
13.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:19
Номер кадастрового квартала:	50:15:0010207
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Твардовского, дом 24
Площадь:	20000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	103724800
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения непереносимых для жизни объектов автотранспорта
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Гришина М. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Раздела 2
13.10.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:19
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА", ИНН: 7714573837, ОГРН: 1047796796850
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:15:0010207:19-50/015/2017-2 от 13.10.2017, доля в праве 34/100
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 30.10.2008 №30; 3.1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2017 №А40-70508/17-172-677 дата вступления в законную силу: 11.07.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека, 34/100 доли в праве собственности дата государственной регистрации: 10.01.2014 номер государственной регистрации: 50:50-15/127/2013-161 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 10.01.2014 по 05.09.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702004006
4.	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-ЗН/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161
4.1.2.	вид: Ипотека, 66/100 доли в праве общей долевой собственности дата государственной регистрации: 10.01.2014 номер государственной регистрации: 50-50-15/126/2013-194 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 10.01.2014 по 05.09.2015 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702004006
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/362-13-ЗН/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/126/2013-194
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
Пришина М. С. <small>(подпись, фамилия)</small>	



Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

13.10.2017

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Земельный участок													
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____												
Всего разделов: _____													
Всего листов выписки: _____													
13.10.2017													
Кадастровый номер: 50:15:0010207:19													
4.1.3.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>вид:</td><td>Ипотека, 34/100 доли в праве собственности</td></tr> <tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>06.05.2014</td></tr> <tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>50-50-15/127/2013-161</td></tr> <tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td><td>с 19.01.2014 по 05.09.2016</td></tr> <tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123</td></tr> <tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161</td></tr> </table>	вид:	Ипотека, 34/100 доли в праве собственности	дата государственной регистрации:	06.05.2014	номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2013-161	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.01.2014 по 05.09.2016	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161
вид:	Ипотека, 34/100 доли в праве собственности												
дата государственной регистрации:	06.05.2014												
номер государственной регистрации:	50-50-15/127/2013-161												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.01.2014 по 05.09.2016												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123												
основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/363-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/127/2013-161												
4.1.4.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>вид:</td><td>Ипотека, 66/100 доли в праве общей долевой собственности</td></tr> <tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>06.05.2014</td></tr> <tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>50-50-15/126/2013-194</td></tr> <tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td><td>с 19.01.2014 по 05.09.2015</td></tr> <tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123</td></tr> <tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/362-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/126/2013-194</td></tr> </table>	вид:	Ипотека, 66/100 доли в праве общей долевой собственности	дата государственной регистрации:	06.05.2014	номер государственной регистрации:	50-50-15/126/2013-194	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.01.2014 по 05.09.2015	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/362-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/126/2013-194
вид:	Ипотека, 66/100 доли в праве общей долевой собственности												
дата государственной регистрации:	06.05.2014												
номер государственной регистрации:	50-50-15/126/2013-194												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.01.2014 по 05.09.2015												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительное управление Космос-М", ИНН: 7720265123												
основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав (требований) от 19.03.2014 №65-165/53/326-14-УП; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 06.12.2013 №38-177/19/362-13-3Н/284, дата регистрации 10.01.2014, №50-50-15/126/2013-194												
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют												
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют												
													
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришина М. С.												
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>												

13.10.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
<small>Сведения об объекте недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.10.2017				
Кадастровый номер:		50:15:0010207:19		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Гришина М. С. <small>(подпись, фамилия)</small>		



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" ноября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1379893

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0010207:19	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0010207				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: -	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.01.2003		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Твардовского, дом 24				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения центра по техническому обслуживанию автомобилей				
11	Площадь: 20000 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 84741800				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА"	Общая долевая собственность	Размер доли: 34/100	—	
	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛИАДА"	Общая долевая собственность	Размер доли: 66/100	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:15:0010207:19 равнозначен кадастровому номеру 50:15:010207:19.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: —			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			



Начальник Балашихинского отдела
(наименование должности)

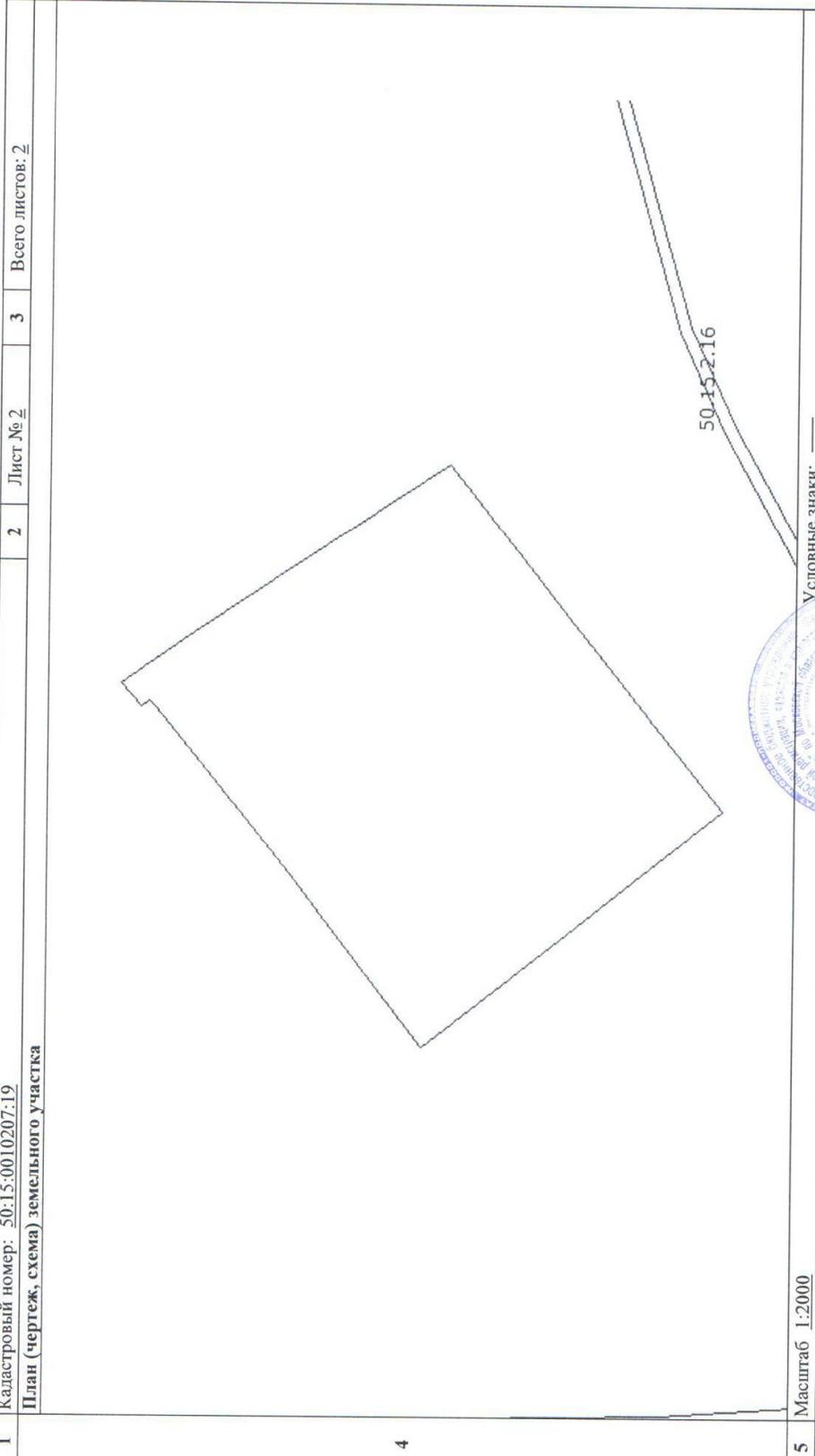
А.Н. БАС

А. В. Федорин
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" ноября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1379893

1	Кадастровый номер: 50:15:0010207:19 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5	Масштаб 1:2000				Условные знаки: —



Начальник Балашихинского отдела
(наименование должности)

А.Н. БАС

А. В. Федоринов
(инициалы, фамилия)



017

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"19" сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1161532	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:213
Номер кадастрового квартала:	50:15:0010207
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:15:0010207:90
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
3	Общая площадь помещения:	1977.0
4	Местоположение:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Твардовского, д 24, пом III
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	66346202.31
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	001:001-880/III, III
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Начальник Балашихинского отдела		А. В. Федоринов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



01

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"19" сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1161753	
Кадастровый номер:	50:15:0010207:214
Номер кадастрового квартала:	50:15:0010207
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	50:15:0010207:90
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
3	Общая площадь помещения:	2356.8
4	Местоположение:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха, ул Твардовского, д 24, пом I
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	77179897.2
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	001:001-880/I, I
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Начальник Балашихинского отдела (полное наименование должности)		А. В. Федоринов (инициалы, фамилия)
--	--	--

Исполнитель: В.И. Жуков
В.И. Жуков

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 24 по улице (пер.) ул. Твардовского Лит. Б, Б1, Б, Б1, Б2,
Б3, Б4, Б.

Инвентарный номер	<u>001.001-880</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 02 Июль 2004 г.
дата обследования объекта в натуре



4199984

1

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера Б (Центр технического обслуживания автомобилей) Год постройки 1980 Число этажей 2

Литера Б (Центр технического обслуживания автомобилей) Год постройки _____ Число этажей _____

Литера Б1 (Присройка) Год постройки 1996 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 88 670 куб.м

Итого общая площадь 12 704.7 м²; из нее:

лит. Б 12 668.4 м²:

лит. Б1 36.3 м²:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 12 704.7 м²,

в том числе основная площадь нежилых помещений 10 202.2 м², вспомогательная площадь 2 502.5 м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
нежилое помещение	2356,8	1760,9	595,9
нежилое помещение	8370,9	7246,6	1124,3
нежилое помещение	1977,0	1194,7	782,3
Всего:	12704,7	10202,2	2502,5

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	
	Литера Б		Физический износ здания - 22 % Число этажей 2
1	Фундамент	бетонный ленточный	
2	Стены, перегородки, колонны	стены - ж/б панели, перегородки кирпичные, металлические.	
3	Перекрытие, покрытие	металлические конструкции, ж/б панели	
4	Кровля	мягкая рулонная	
5	Полы	бетонные, линолеум	
6	Проемы	оконные - двойные спаренные, дверные - заводской работы	
7	Отделочные работы	окраска масляной краской, обшивка ДСП	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, горячее водоснабжение	
9	Прочие работы	пр. работы	
	Литера Б.		Физический износ здания - 22 % Число этажей
1	Фундамент	бетонный ленточный	
2	Стены, перегородки, колонны	стены - ж/б панели, перегородки кирпичные, металлические.	
3	Перекрытие, покрытие	металлические конструкции, ж/б панели	
4	Кровля	мягкая рулонная	
5	Полы	бетонные, линолеум	
6	Проемы	оконные - двойные спаренные, дверные - заводской работы	
7	Отделочные работы	окраска масляной краской, обшивка ДСП	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, вентиляция, горячее водоснабжение	
9	Прочие работы	пр. работы	
	Литера Б1		Физический износ здания - 0 % Число этажей 1
1	Фундамент	монолитный бетонный	
2	Стены, перегородки, колонны	кирпичные	
3	Перекрытие, покрытие	металлические балки	
4	Кровля	гофрированное железо	
5	Полы	цементные	
6	Проемы	оконные - двойные створные; дверные - металлические ворота	
7	Отделочные работы	окраска	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, электроосвещение, вентиляция	
9	Прочие работы	пр. работы	
	Литера б		Физический износ здания - 5 % Число этажей 1
1	Фундамент	бетонный монолитный	
2	Стены, перегородки	кирпичные	
3	Перекрытие	ж/б панели	
4	Крыша	совмещенная	
5	Полы	цементные	
6	Проемы	ворота	
7	Отделочные работы	окраска	
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение	
9	Прочие работы	пр. работы	
	Литера б1		Физический износ здания - 5 % Число этажей 1

3

1	Фундамент	бетонный монолитный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие	ж/б панели
4	Крыша	совмещенная
5	Полы	цементные
6	Проемы	ворота
7	Отделочные работы	окраска
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
9	Прочие работы	пр. работы
	Литера <u>б2</u>	Физический износ здания - <u>5</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	бетонный монолитный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие	ж/б панели
4	Крыша	совмещенная
5	Полы	цементные
6	Проемы	ворота
7	Отделочные работы	окраска
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
9	Прочие работы	пр. работы
	Литера <u>б3</u>	Физический износ здания - <u>5</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	бетонный монолитный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие	ж/б панели
4	Крыша	совмещенная
5	Полы	цементные
6	Проемы	ворота
7	Отделочные работы	окраска
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
9	Прочие работы	пр. работы
	Литера <u>б4</u>	Физический износ здания - <u>5</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	бетонный монолитный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие	ж/б панели
4	Крыша	совмещенная
5	Полы	цементные
6	Проемы	ворота
7	Отделочные работы	окраска
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
9	Прочие работы	пр. работы
	Литера <u>б5</u>	Физический износ здания - <u>5</u> % Число этажей
1	Фундамент	бетонный монолитный
2	Стены, перегородки	кирпичные
3	Перекрытие	ж/б панели
4	Крыша	совмещенная
5	Полы	цементные
6	Проемы	ворота
7	Отделочные работы	окраска
8	Электротехнические устройства	Внутреннее освещение
9	Прочие работы	пр. работы

Ли тера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4

III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	12668,4
канализация	12668,4
телефоны	12668,4
электричество	12704,7
вентиляция	12704,7

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
15.11.2004	Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛИАДА"	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2004г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 05.11.2004г. № 50-01/15-42/2004-455	пом. II, общ. пл. 8370,9 кв.м (лит. Б-61-62-63-64-65)
15.11.2004	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА" (ИНН: 7714573867)	Договор купли-продажи недвижимости № 4 от 29.10.2004г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 05.11.2004г. № 50-01/15-42/2004-454	пом. III, общ. пл. 1977 кв.м (лит. Б-6)
15.11.2004	Общество с ограниченной ответственностью "ДЖУФФИН ПЛАЗА" (ИНН: 7714573867)	Договор купли-продажи недвижимости № 3-Н от 27.10.2004г. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 05.11.2004г. № 50-01/15-42/2004-453	пом. I, общ. пл. 2356,8 кв.м (лит. Б-Б1)

V. Стоимость здания

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

764 657,48 руб.

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Ситуационный план	
2	План земельного участка	масштаб 1:1000
3	Поэтажный план	масштаб 1:300
4	Экспликация к поэтажному плану	

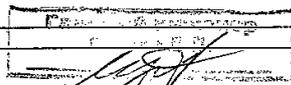
Паспорт изготовлен 27 Декабрь 2007 г.

Исполнил Гуськов Е.В.

Проверил Парубец Н.В.

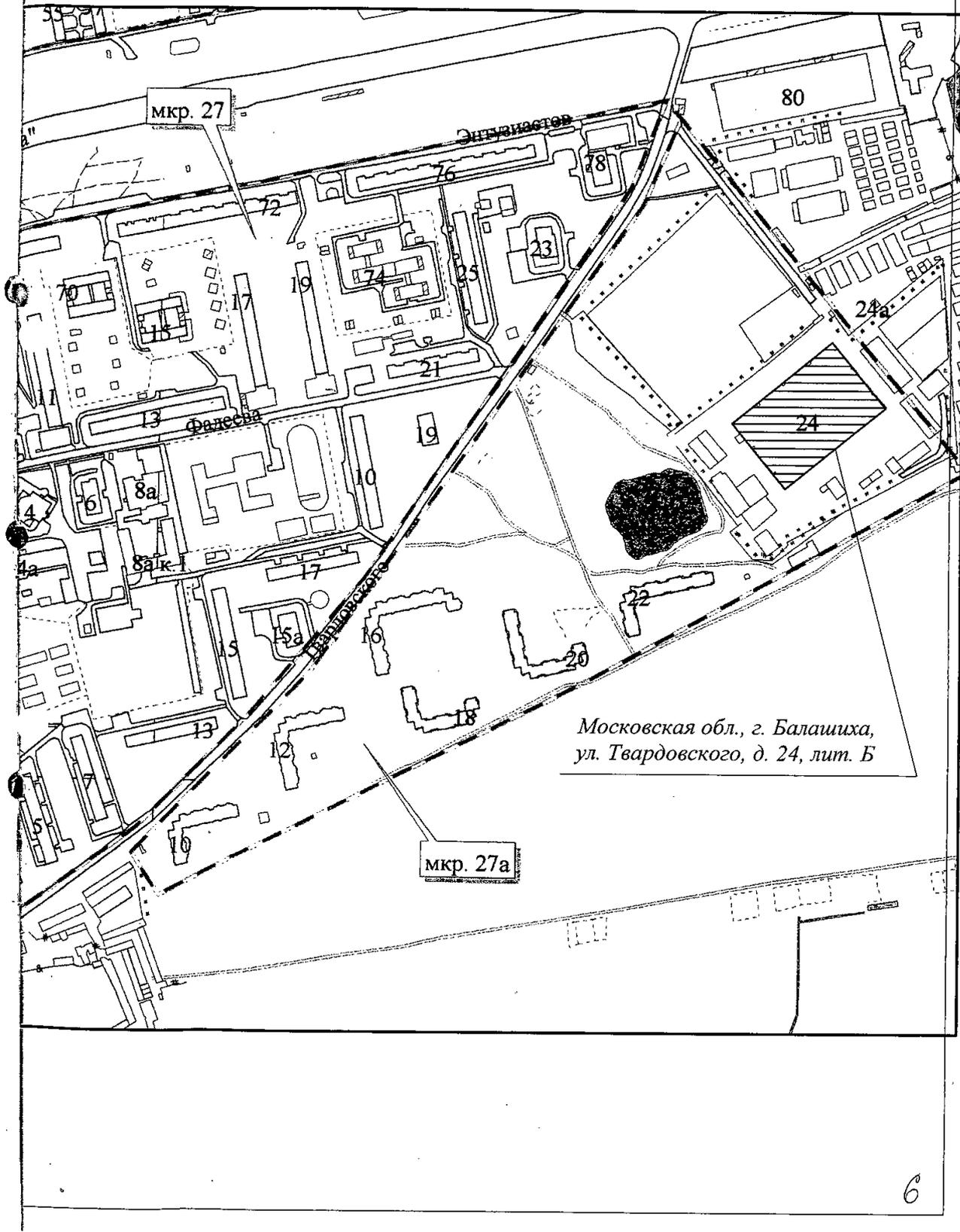
Паспорт выдан " 27 " 12 " 2007г.

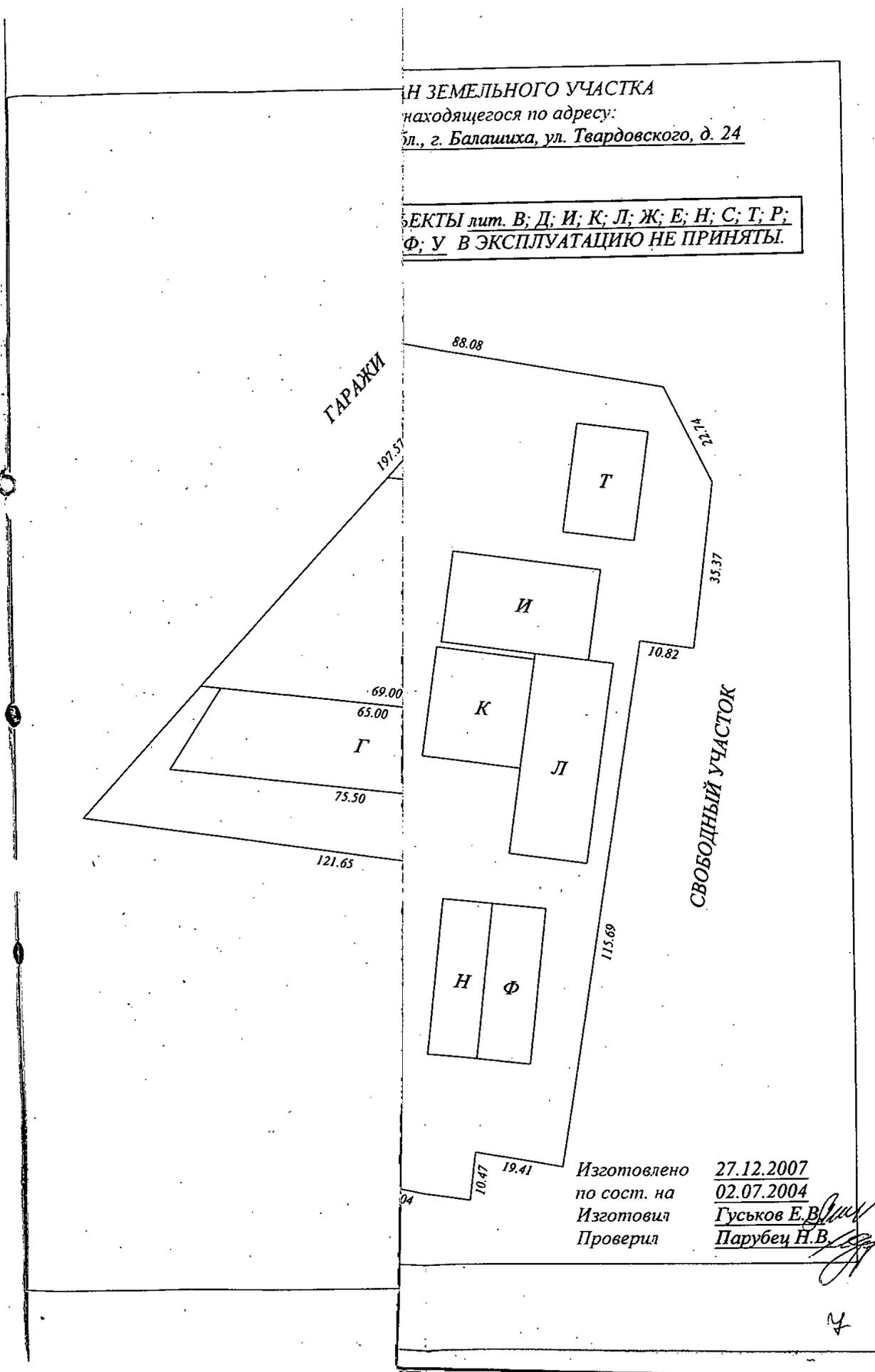
Директор филиала



Г.И.Красильникова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





План земельного участка
находящегося по адресу:
пл., г. Балашиха, ул. Твардовского, д. 24

Объекты лит. В; Д; И; К; Л; Ж; Е; Н; С; Т; Р;
Ф; У в эксплуатацию не приняты.

Изготовлено 27.12.2007
по сост. на 02.07.2004
Изготовил Гуськов Е.В.
Проверил Парубец Н.В.

Экспликация
к поэтажному плану на комплекс зданий и сооружений

положенного в городе (другом поселении)
лице (пер.)

г. Балашиха

дом № 24

ул. Твардовского

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно пере устроен ная или пере планиро ванная площадь (кв.м.)
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	I	1001	лестница		29,5		29,5		
		1002	разгрузочная		16,7	16,7			
		1003	кладовая		4,0	4,0			
		1004	раздевалка		218,4	218,4			
		1005	кабинет		43,9	43,9			
		1006	кабинет		15,5	15,5			
		1007	коридор		5,7		5,7		
		1008	кабинет		10,5	10,5			
		1009	кабинет		12,8	12,8			
		1010	кабинет		12,7	12,7			
		1011	шкаф		1,1		1,1		
		1012	душ		66,0		66,0		
		1013	коридор		8,3		8,3		
		1014	коридор		10,4		10,4		
		1015	умывальня		41,7		41,7		
		1016	туалет		9,4		9,4		
		1017	коридор		2,7		2,7		
		1018	коридор		2,8		2,8		
		1019	туалет		5,7		5,7		
		1020	тамбур		1,1		1,1		
		1021	коридор		37,6		37,6		
		1021	коридор		8,1		8,1		
		1022	бухгалтерия		18,2	18,2			
		1023	бухгалтерия		95,1	95,1			
		1025	туалет		3,1		3,1		
		1026	коридор		4,0		4,0		
		1027	туалет		5,7		5,7		
		1028	туалет		1,1		1,1		
		1029	коридор		1,9		1,9		
		1030	коридор		3,6		3,6		
		1031	кладовая		7,0	7,0			
		1032	кладовая		10,1	10,1			
		1033	кладовая		6,1	6,1			
		1034	кабинет		10,5	10,5			
		1035	компрессор		108,2	108,2			
		1036	компрессор		58,2	58,2			
		1037	коридор		10,7		10,7		
		1038	кладовая		11,3	11,3			
		1039	кладовая		15,9	15,9			
		1040	коридор		22,2		22,2		
		1041	склад		15,3	15,3			
		1042	коридор		7,0		7,0		
		1043	тепловой узел		73,5	73,5			
		1044	склад		16,2	16,2			
		1045	тепловой узел		18,3	18,3			

11

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	I	1046	тепловой узел		73,5	73,5			
		1143	котельная		36,3		36,3		
		1144	кладовая		1,7			1,7	
		1145	коридор		9,2			9,2	
		1146	коридор		1,8			1,8	
		1147	касса		4,8	4,8			
		1148	касса		1,8	1,8			
		1149	касса		1,8	1,8			
		2001	лестница		17,0			17,0	
		2002	кладовая		6,5	6,5			
		2003	кладовая		12,1	12,1			
		2004	кабинет		24,7	24,7			
		2005	коридор		18,5			18,5	
		2006	кабинет		10,5	10,5			
		2007	кладовая		10,9	10,9			
		2008	кладовая		11,2	11,2			
		2009	коридор		23,0			23,0	
2010	холодильная камера		7,9	7,9					
2011	кладовая		8,3	8,3					
2012	холодильная камера		11,4	11,4					
2013	коридор		5,4			5,4			
2014	кладовая		12,1	12,1					
2015	кладовая		15,8	15,8					
2016	туалет		2,6			2,6			
2017	душ		2,8			2,8			
2018	туалет		2,6			2,6			
2019	кладовая		11,4	11,4					
2020	кладовая		6,7	6,7					
2021	мочная		7,8	7,8					
2022	готов.цех		46,4	46,4					
2023	обеденный зал		96,9	96,9					
2024	разделочная		22,9	22,9					
2025	коридор		1,9			1,9			
2026	коридор		2,6			2,6			
2027	туалет		3,2			3,2			
2028	туалет		3,2			3,2			
2029	банк.зал		61,2	61,2					
2030	кабинет		33,8	33,8					
2031	кабинет		30,4	30,4					
2032	коридор		56,1			56,1			
2033	лестница		25,7			25,7			
2034	кабинет		51,9	51,9					
2035	кабинет		10,2	10,2					
2036	кабинет		22,6	22,6					
2037	кабинет		12,4	12,4					
2038	мастерская		60,6	60,6					
2039	вент.камера		183,2	183,2					
2040	коридор		52,1			52,1			
2041	вытяжка		18,1	18,1					
2042	коридор		1,7			1,7			
2043	вытяжка		3,4	3,4					
2044	мастерская		35,8	35,8					
2045	мастерская		33,5	33,5					
2076	коридор		5,9			5,9			
2077	коридор		33,2			33,2			
			Итого нежилое помещение I:		2356,8	1760,9	595,9		
Б	I	1047	кладовая		9,8	9,8			
		1048	кладовая		1,7	1,7			
		1049	кладовая		4,8	4,8			
		1050	уч. допол.		317,8	317,8			
		1051	окраска автом.		610,4	610,4			

102

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	II	1052	складское		147,0	147,0			
		1053	лаборат. крас.		16,8	16,8			
		1054	ремонт. куз.		1104,3	1104,3			
		1055	тех. обслуж.		1063,3	1063,3			
		1056	диагностика		83,2	83,2			
		1057	коридор		67,5		67,5		
		1058	мастерская		38,6	38,6			
		1059	ремонт. цех		343,9	343,9			
		1060	коридор		41,7		41,7		
		1061	ремонт		130,1	130,1			
		1062	коридор		44,9		44,9		
		1063	ремонт		127,3	127,3			
		1064	коридор		725,6		725,6		
		1065	кладовая		11,2	11,2			
		1066	кабинет		17,1	17,1			
		1067	кабинет		17,1	17,1			
		1068	кабинет		17,2	17,2			
		1069	цех по продаже		667,8	667,8			
		1070	кабинет		6,4	6,4			
		1071	складское		136,7	136,7			
		1072	складское		674,5	674,5			
		1073	торговый зал		38,3	38,3			
		1074	коридор		4,0		4,0		
		1075	коридор		34,1		34,1		
		1076	кабинет		14,4	14,4			
		1130	охрана		5,1	5,1			
		1131	коридор		171,8		171,8		
		1132	мастерская		13,4	13,4			
		1133	диагностика		164,2	164,2			
		1134	зона приемки		207,1	207,1			
		1135	мелкий ремонт		710,8	710,8			
		1136	складское		76,9	76,9			
		1137	компрессор		24,9	24,9			
		1138	мойка		320,9	320,9			
		1139	диспетчерская		4,0	4,0			
		1142	конторская		14,4	14,4			
		1151	контора		13,3	13,3			
		1152	бытовка		10,5		10,5		
		1153	бытовка		13,0		13,0		
2		2046	коридор		7,7		7,7		
		2047	мастерская		32,7	32,7			
		2048	коридор		3,5		3,5		
		2049	мастерская		14,8	14,8			
		2050	мастерская		44,4	44,4			
			Итого нежилое помещение II:		8370,9	7246,6	1124,3		
1	III	1077	склад		18,0	18,0			
		1078	склад		61,6	61,6			
		1079	коридор		2,6		2,6		
		1080	коридор		15,5		15,5		
		1081	коридор		4,2		4,2		
		1082	туалет		3,9		3,9		
		1083	кабинет		38,9	38,9			
		1084	кабинет		25,3	25,3			
		1085	кабинет		19,0	19,0			
		1086	шкаф		1,2		1,2		
		1087	комната отдыха		17,3		17,3		
		1088	комната охраны		15,0	15,0			
		1089	туалет		12,4		12,4		
		1090	коридор		10,6		10,6		
		1091	туалет		11,2		11,2		
		1092	кабинет		13,9	13,9			

13

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Джуффин Плаза»

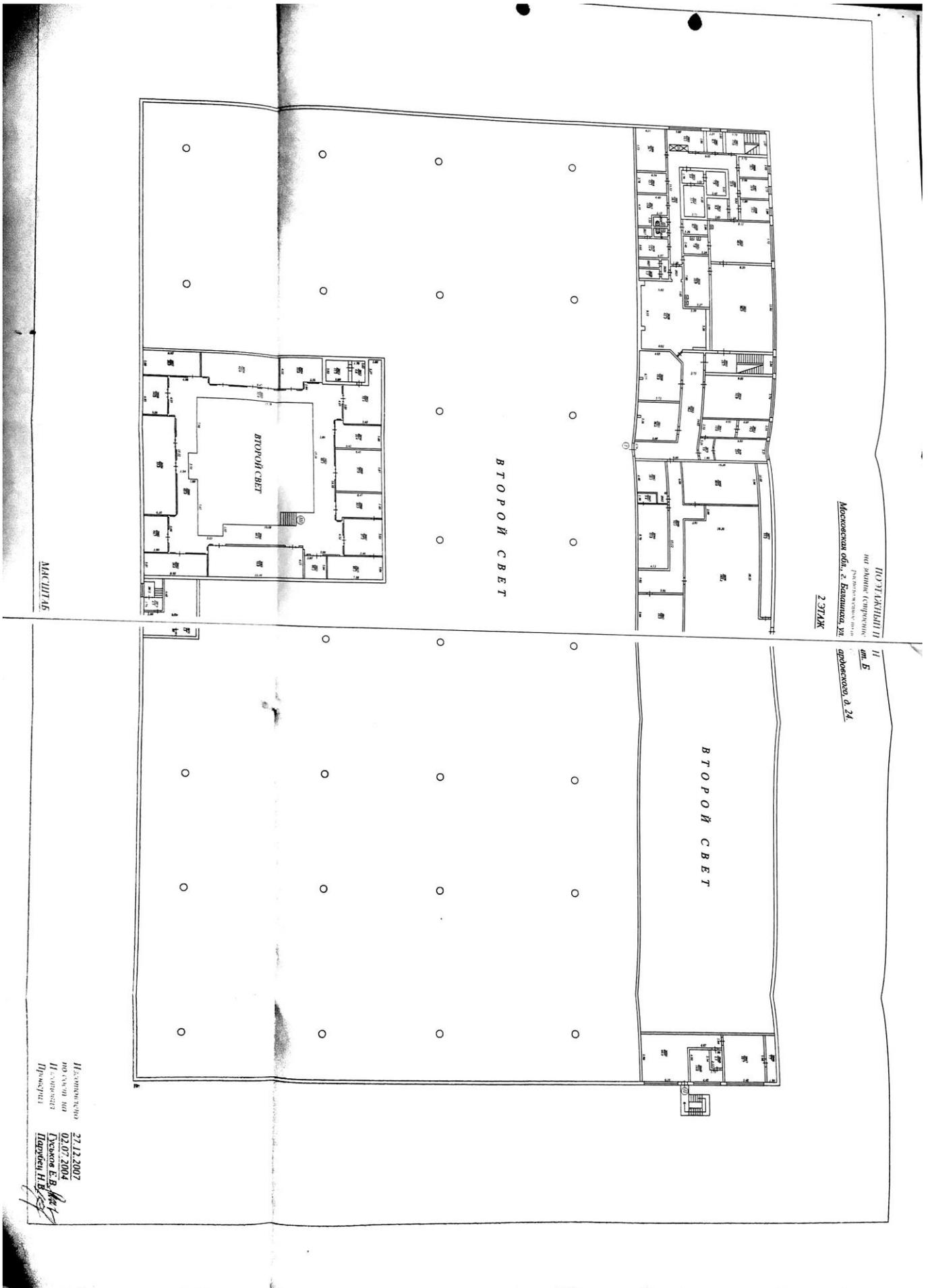
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					4,4		4,4		
	III	1093	коридор		14,1	14,1			
		1094	кабинет		10,4	10,4			
		1095	кабинет		29,2	29,2			
		1096	кабинет		10,7	10,7			
		1097	кабинет		0,8		0,8		
		1098	шкаф		22,2	22,2			
		1099	отдел кадров		0,4		0,4		
		1100	шкаф		17,3	17,3			
		1101	кабинет		17,0	17,0			
		1102	кабинет		18,6	18,6			
		1103	кабинет		16,8	16,8			
		1104	кабинет		13,4	13,4			
		1105	кабинет		10,8	10,8			
		1106	кабинет		13,8	13,8			
		1107	кабинет		13,0	13,0			
		1108	кабинет		22,1	22,1			
		1109	кабинет		10,4	10,4			
		1110	кабинет		9,6	9,6			
		1111	мастерская		6,7	6,7			
		1112	кабинет		10,7	10,7			
		1113	кабинет		0,6		0,6		
		1114	шкаф		6,3	6,3			
		1115	касса		6,4	6,4			
		1116	касса		15,3	15,3			
		1117	кабинет		11,2	11,2			
		1118	кабинет		9,8	9,8			
		1119	кабинет		19,9	19,9			
		1120	кабинет		243,9		243,9		
		1121	вестибюль		16,9		16,9		
		1122	коридор		5,0		5,0		
		1123	тамбур		16,7	16,7			
		1124	кабинет		9,8	9,8			
		1125	кабинет		1,0		1,0		
		1126	шкаф		17,8	17,8			
		1127	кабинет		30,1	30,1			
		1128	кабинет		71,8	71,8			
		1129	кабинет		37,0	37,0			
		1140	мастерская		222,6		222,6		
		1141	коридор		0,8		0,8		
		1150	шкаф		33,4	33,4			
2		2051	кабинет		4,8		4,8		
		2052	коридор		11,5	11,5			
		2053	хранение		22,6	22,6			
		2054	кабинет		31,4		31,4		
		2055	коридор		42,0	42,0			
		2056	кабинет		20,9	20,9			
		2057	кабинет		14,9	14,9			
		2058	кабинет		53,8	53,8			
		2059	банк.зал		65,9		65,9		
		2060	коридор		14,5	14,5			
		2061	кабинет		24,6	24,6			
		2062	кабинет		53,8	53,8			
		2063	кабинет		44,2		44,2		
		2064	коридор		8,7	8,7			
		2065	кабинет		22,4	22,4			
		2066	кабинет		27,3	27,3			
		2067	кабинет		22,5	22,5			
		2068	кабинет		37,9	37,9			
		2069	кабинет		22,4	22,4			
		2070	кабинет		52,2		52,2		
		2071	коридор						

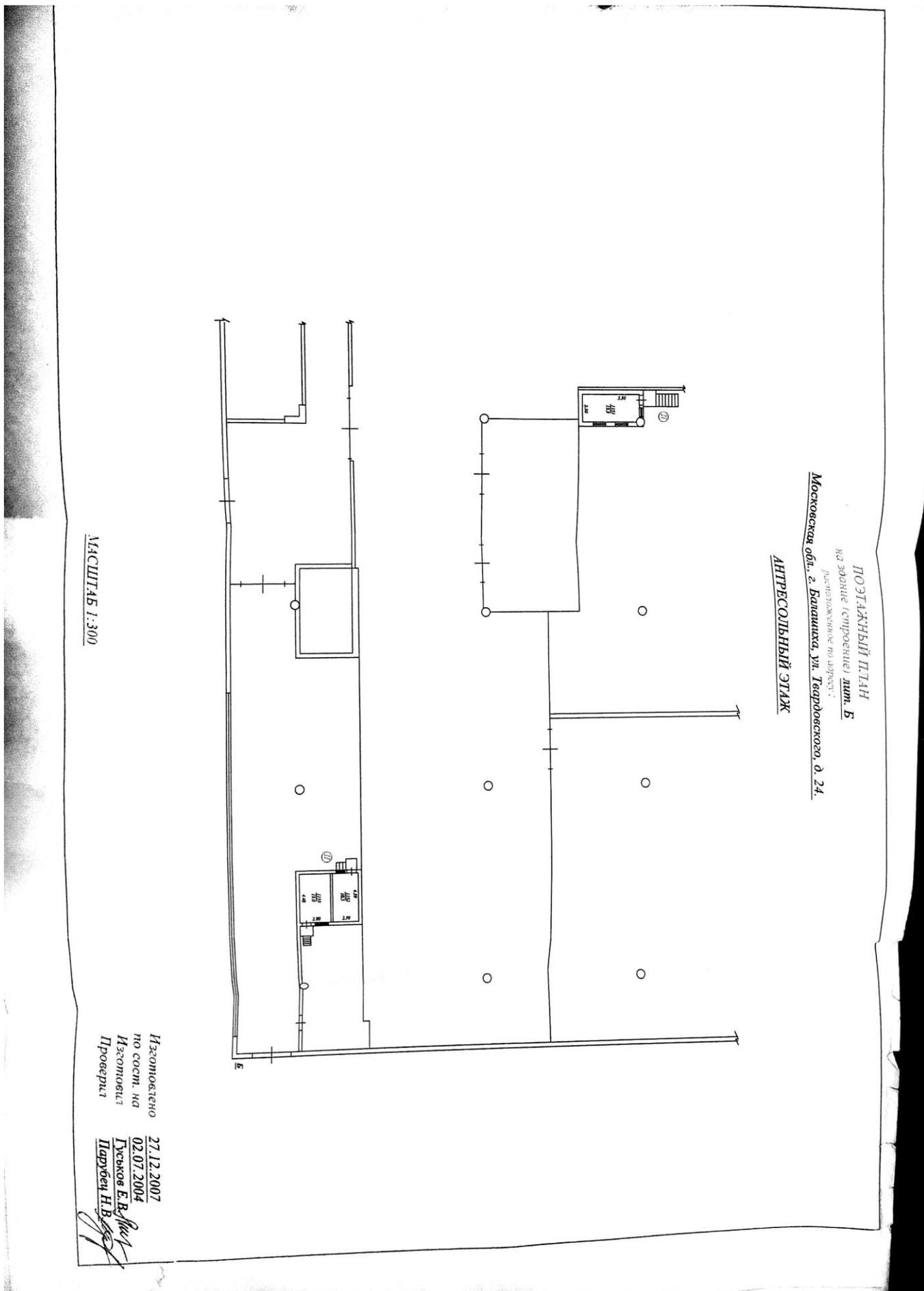
14

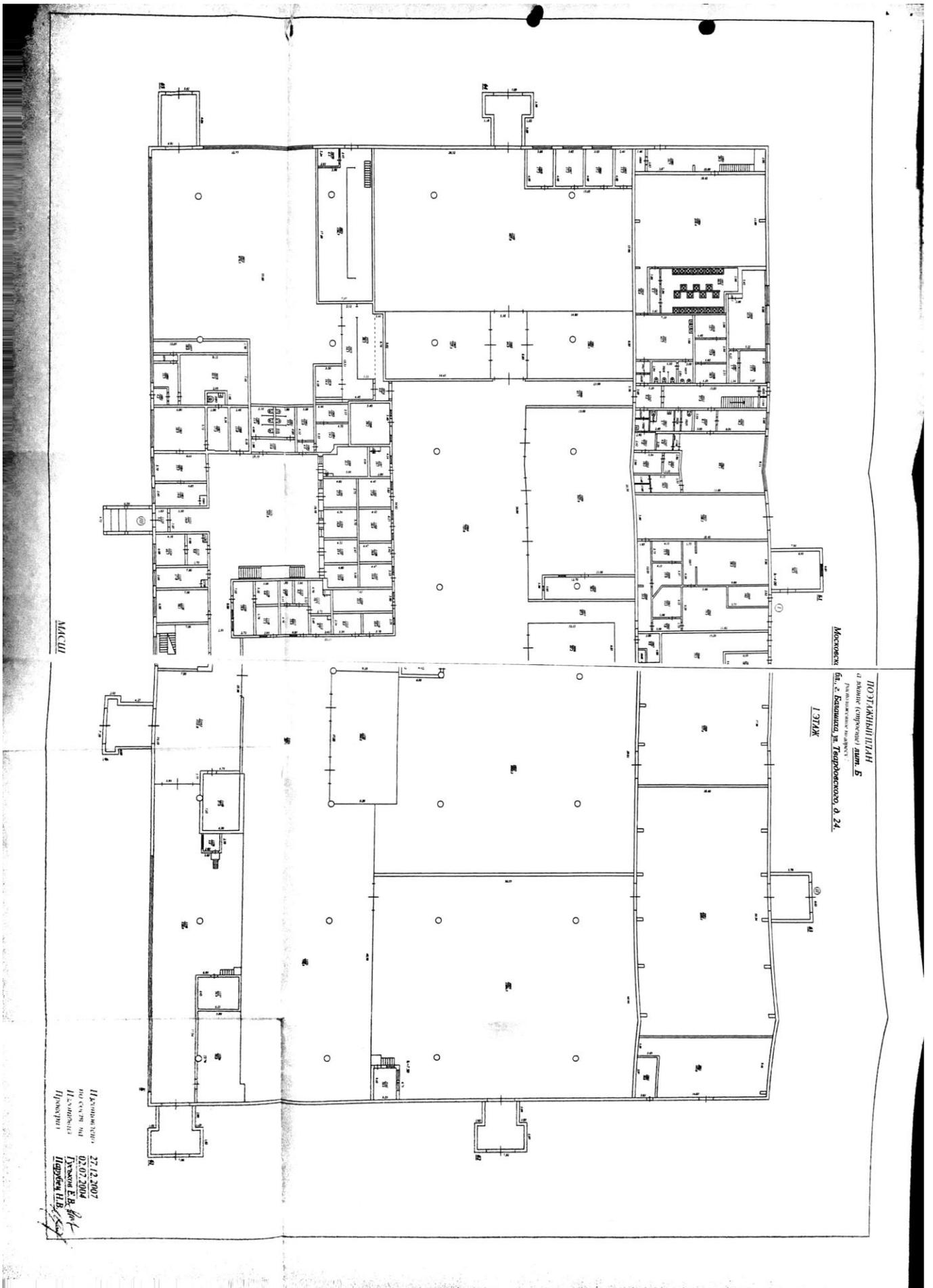
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	III	2072	архив			46,6	46,6		
		2073	кладовая			4,3	4,3		
		2074	коридор			4,5		4,5	
		2075	подсобное			4,0		4,0	
				Итого нежилое помещение III:		1977,0	1194,7	782,3	
				Итого:		12704,7	10202,2	2502,5	

Нежилые здания и помещения

<i>того по этажу 1</i>		10 772,4	8 745,6	2 026,8		
<i>того по этажу 2</i>		1 932,3	1 456,6	475,7		
<i>того по зданию (строению)</i>		12 704,7	10 202,2	2 502,5		







Москва

1 ЭТАЖ

ПОСТАВКА ПЛАН
в здание (корпус) **лит. Б**
Район Коммунальное хозяйство
б/л. г. Вешакино, д. Троицкого, д. 24.

МАСШ

Изготовлено: 27.12.2007
по плану № 02.07.2004
Исполнитель: **Лавров Е.В.**
Проектировщик: **Лавров Е.В.**