

ООО «Митра Групп»; Юридический и фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 772501001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.



ОТЧЕТ №051120-4-1/1

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- 1) Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова», общая площадь – 451,6 м²;
- 2) Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое, расположенное по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова», общая площадь – 390,2 м²;
- 3) Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, общая площадь – 5 000,0 м², кадастровый номер 50:14:040418:12

Договор на оказание услуг: № 051120-4-1 от 05.11.2020 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Каскад-С» (ИНН 5050019670)
Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения
Арбитражного суда Московской области от 22.09.2020 г. по делу
№А41-39410/18.) по делу №А40-195154/2017

Дата составления отчёта: 23.12.2020 г.

Оценка проведена по состоянию на: 22.12.2020 г.

Москва, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	4
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	4
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
7.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
7.2	ОПИСАНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЩЕЛКОВСКОГО РАЙОНА	16
7.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
7.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
7.5	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):	19
7.6	ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):	19
7.7	ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):	19
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	20
8.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
8.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	29
8.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	34
8.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	35
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	37
9.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	37
9.2	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	37
9.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
9.4	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
9.5	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	39
9.6	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
9.7	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
9.8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	41
10.1	МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	41
10.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:14:040418:12	42
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	47
11.1.	МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
11.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ПАРАМЕТРОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ КОРРЕКТИРОВКЕ И РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	50
11.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЩЕЛКОВСКИЙ РАЙОН, ПОС. СВЕРДЛОВСКИЙ	52
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	54
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	56
14.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №1		58
ПРИЛОЖЕНИЕ №2		68
ПРИЛОЖЕНИЕ №3		70

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 051120-4-1 от 05.11.2020 г., оценщик ООО «Митра Групп» произвел определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов была произведена по состоянию на 22.12.2020 г.

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

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611.

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

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 22.12.2020 г. составляет (с округлением):

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Местоположение		Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6	1 051 401
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2	1 241 444
Итого (по зданию и сооружению)					2 292 845
№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
3	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:040418:12	4 675 000
Итого (по земельным участкам)					4 675 000
Итого (суммарно по зданию, сооружению и земельному участку)					6 967 845

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

С уважением,
Оценщик ООО «Митра Групп»



Дорогинин В.Е.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объектов оценки является Договор об оказании услуг по оценке №051120-4-1 от 05.11.2020г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Каскад-С» (ИНН 5050019670) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 22.09.2020 г. по делу №А41-39410/18.) по делу №А40-195154/2017) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м²	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	50:14:040418:12	5 000,0	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складской базы	собственность		не зарегистрировано

Таблица 1.2

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	Назначение	Год постройки	Количество этажей	Общая площадь, м²	Строительный объем, м³	Коммуникации	Технические характеристики
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	50:14:040418:12	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	Нежилое	2008	1	451,6	-	Электроснабжение	1-этажный, материал стен-металлические
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	50:14:040418:12	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	Нежилое	2011	1	390,2	1 170,6¹	Электроснабжение	1-этажный, материал стен-кирпичные/блочные

¹ Исходя из визуального осмотра сооружения, среднее значение высоты этажа составило около 3 м.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке						
Затратный подход	№ п/п	Объект оценки	Местоположение		Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
	1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6	1 051 401
	2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2	1 241 444
	Итого (по зданию и сооружению)					2 292 845
Сравнительный подход	№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
	1	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:04041 8:12	4 675 000
	Итого (по земельным участкам)					4 675 000
Доходный подход	Не применялся (обоснованный отказ приведен в соответствующем разделе Отчета)					
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.:						
№ п/п	Объект оценки		Местоположение		Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое		Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6	1 051 401
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое		Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2	1 241 444
Итого (по зданию и сооружению)					2 292 845	
№ п/п	Объект оценки		Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
3	Земельный участок		Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:04041 8:12	4 675 000
Итого (по земельным участкам)					4 675 000	
Итого (суммарно по зданию, сооружению и земельному участку)					6 967 845	

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1

Объекты оценки	№ п/п	Объект оценки	Местоположение		Площадь, м²
	1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6
	2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2
	№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер
	3	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:040418:12
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	№ п/п	Объект оценки	Местоположение		Площадь, м²
	1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6
	2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2
	№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер
	3	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:040418:12
Прочие сведения подробно описаны в разделе 7.4 отчета об оценке					
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.				
Основания для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №051120-4-1 от 05.11.2020г., заключенный между Заказчиком (Конкурсный управляющий ООО «Каскад-С» (ИНН 5050019670) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 22.09.2020 г. по делу №А41-39410/18.) по делу №А40-195154/2017) и Исполнителем (ООО «Митра Групп»).				
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности Без учета обременений и ограничений				
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.				
Вид стоимости	Рыночная стоимость				
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты Ассоциации СРОО «СВОД», в которой состоит оценщик, выполнивший работы по настоящему отчету.				
Дата оценки	22.12.2020 г.				
Дата составления Отчета	23.12.2020 г.				
Срок проведения оценки	22.12.2020 г. - 23.12.2020 г.				

Форма Отчета	Письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3.1

Наименование/ФИО	Конкурсный управляющий ООО «Каскад-С» (ИНН 5050019670) Новиков Павел Васильевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 22.09.2020 г. по делу №А41-39410/18.) по делу №А40-195154/2017
------------------	--

3.2. Сведения об оценщике

Таблица 3.2

Оценщик	
Ф.И.О.	Дорогинин Владимир Евгеньевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Место нахождения: 620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13). Свидетельство о членстве №995 от 12 июля 2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.04.2013 г.
Номер контактного телефона	8 (495) 151-86-76
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор информации об объекте оценки - анализ рынка объекта оценки - расчет рыночной стоимости объекта оценки - формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, 6 этаж, офис 9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/1752591107 от 06.07.2020 г. в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма 50 000 000 руб. Срок действия полиса с 07.07.2020 г. по 06.07.2021 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству, подтверждением подлинности является печать «Копия верна».

3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

10. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

11. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, были представлены в копиях, сшитые и заверенные в надлежащем порядке, которые хранятся в компании исполнителя, и оценщик готов предоставить их по первому требованию, а в отчет вложены скан копии данных документов (см. Приложение №1).

12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
- 3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- 4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- 6) ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
- 7) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»):
 - Стандарт 1 (Общие положения);
 - Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);
 - Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);
 - Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);
 - Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов Ассоциации СРОО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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 № 2)».

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.

Объект недвижимости – в рамках оценочной деятельности используется определение объекта недвижимости, отличающееся от определения данного ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, а именно: объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется 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.

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

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

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.

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.

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

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

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

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

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

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1 Описание местоположения объектов оценки

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки:

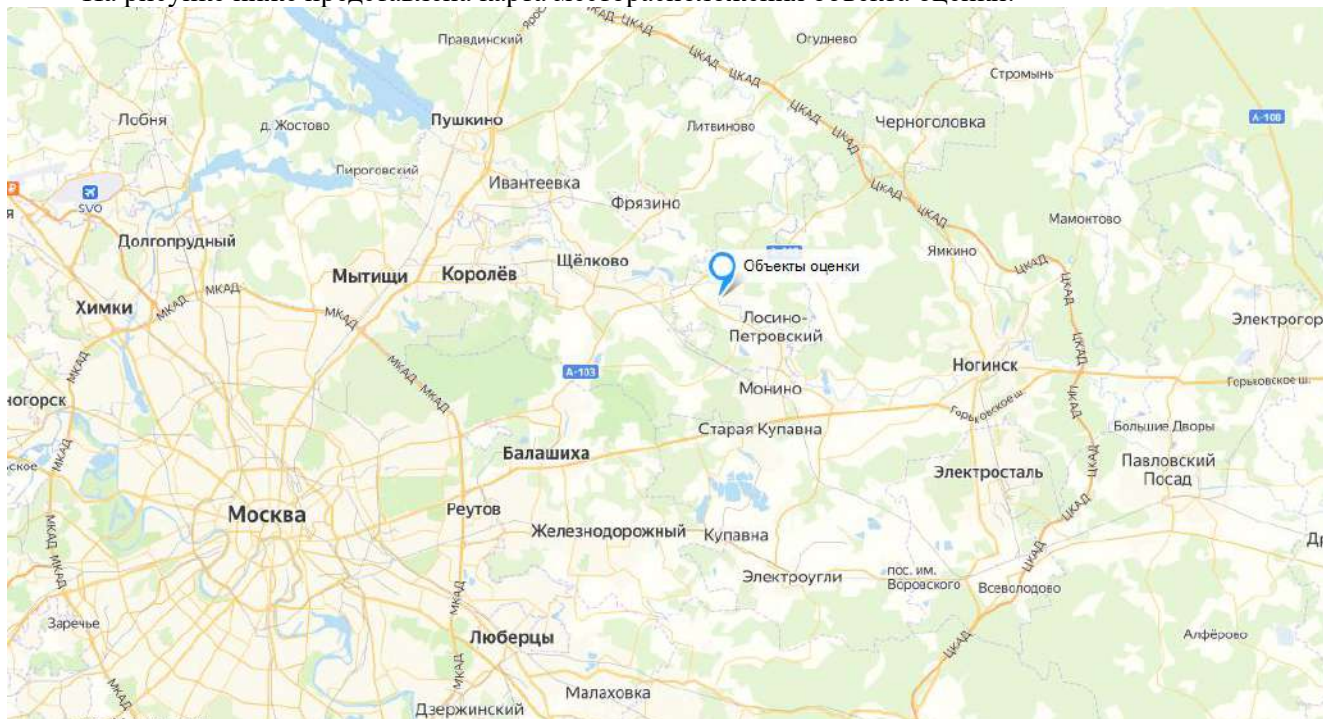


Рис. 7-1 Местоположение объектов оценки на карте Московской области Щелковского района²

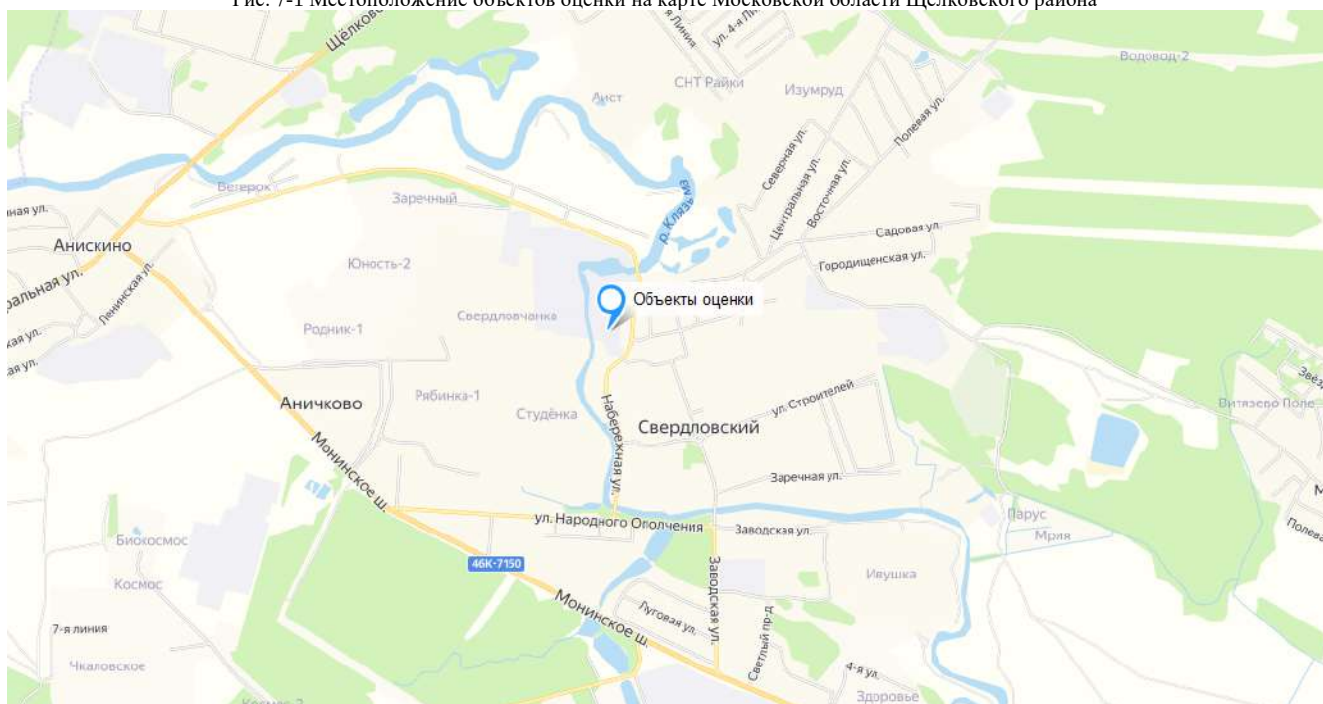
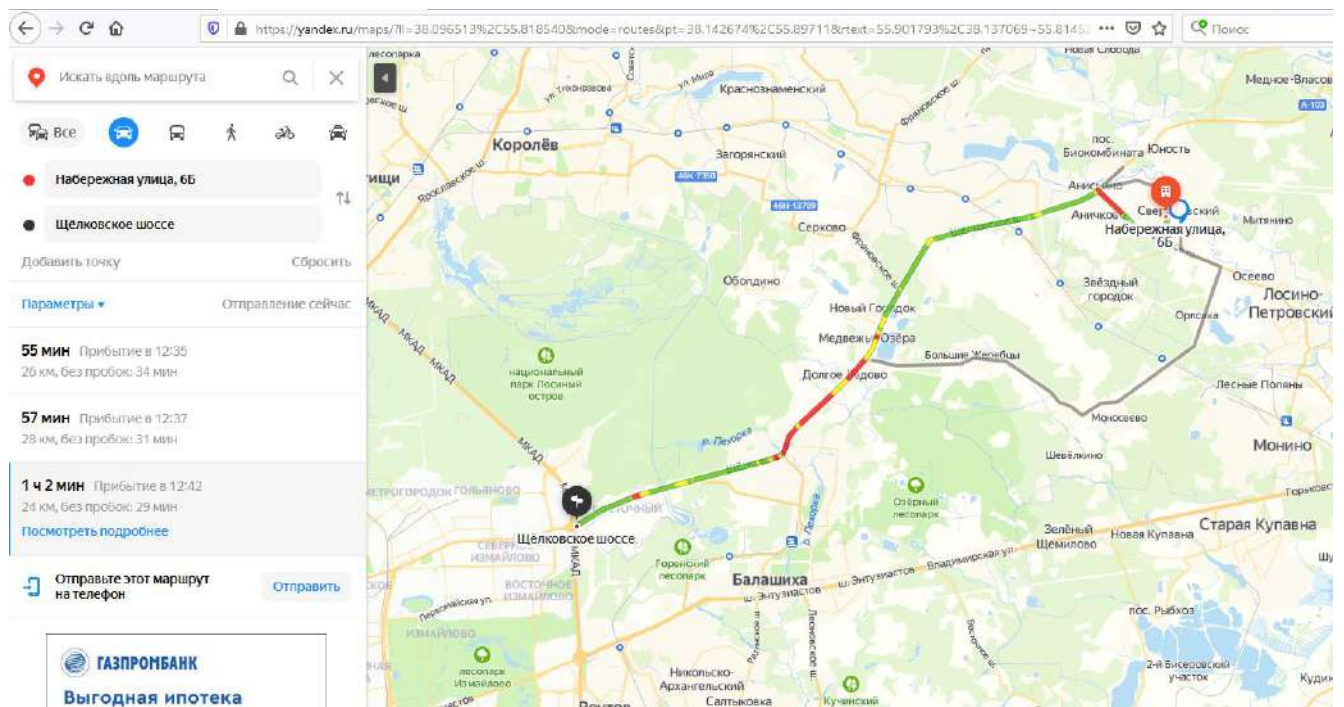


Рис. 7-2 Местоположение объектов оценки на карте Московской области Щелковского района³

² <http://maps.yandex.ru>

³ <http://maps.yandex.ru>

Рис. 7-3 Удаленность от МКАД⁴⁴ <http://maps.yandex.ru>

Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

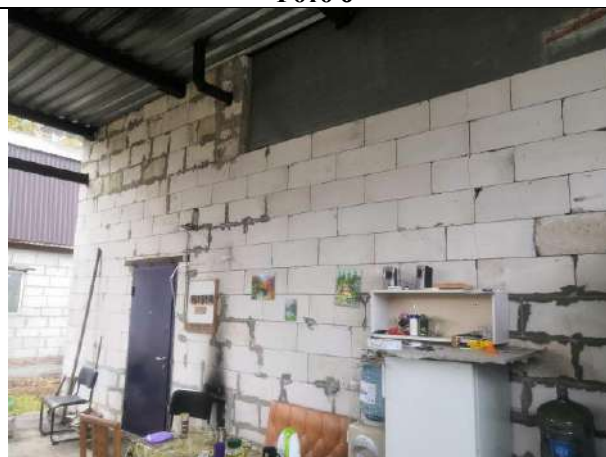
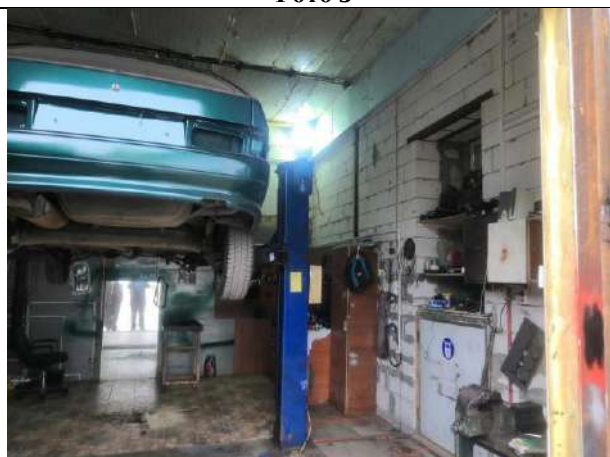


Фото 7



Фото 8



Фото 9

Фото 10

Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое



Фото 1

Фото 2



Фото 3

Фото 4



7.2 Описание Московской области Щелковского района⁵

Щёлковский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1959, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

Административным центром был город Щёлково, который с 1954 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в район.

5 июня 2018 года городское поселение Свердловский и сельское поселение Анискинское были выведены из состава Щёлковского муниципального района и объединены с соседним городским округом Лосино-Петровский, а 9 января 2019 года Щёлковский муниципальный район был упразднён, а входившие в него оставшиеся городские и сельские поселения были объединены в единое муниципальное образование городской округ Щёлково.

Район располагался на северо-востоке Московской области, в 5 км от границ г. Москвы. Район находился в переходной зоне между Клинско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью.

Граничил на западе с городскими округами Королёв, Ивантеевка и Пушкинским районом, на юге — с Балашихинским районом (ГО Балашиха), на востоке — с Ногинским районом (Богородским ГО), городскими округами Черноголовка, Лосино-Петровский, Звёздный городок, на севере — с городским округом Красноармейск, а также с Владимирской областью. Район со всех сторон окружал территорию городского округа Фрязино.

Общая площадь района — 621,49 км², в том числе г. Щёлково — 34,69 км².

С 2001 до 2006 гг. Щёлковский район включал 2 города районного подчинения (Щёлково, Лосино-Петровский), 4 посёлка городского типа (Загорянский, Монино, Свердловский, Фряново) и 11 сельских округов (до 1994 года — сельсоветов): Анискинский, Головинский, Гребневский, Жегаловский, Мальцевский, Медвежье-Озёрский, Огудневский, Осеевский, Рязанцевский, Старопареевский, Трубинский.

⁵https://ru.wikipedia.org/wiki/Щёлковский_район

Щёлково с 1954 до 2001 гг. имел статус города областного подчинения и не входил в район. Лосино-Петровский с 1996 до 2001 гг. и снова с 2009 г., а также Фрязино с 1968 г. как города областного подчинения не входили в район до его упразднения.

На территории Щёлковского административного района с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг. был расположен Щёлковский муниципальный район. Территорией муниципального района был полностью окружен городской округ Фрязино. До муниципальной реформы в состав Щёлковского района входил также город Лосино-Петровский. К 2006 году было сформировано муниципальное образование городской округ Лосино-Петровский[40], не вошедшее в состав Щёлковского муниципального района. В 2009 году Лосино-Петровский получил статус города областного подчинения. Звёздный городок получил статус городского округа и был выведен из состава Щёлковского муниципального района в 2009 году.

5 июня 2018 года городское поселение Свердловский и сельское поселение Анискинское Щёлковского муниципального района были выведены из состава муниципального района и объединены с городским округом Лосино-Петровский.

Законом Московской области № 258/2018-ОЗ от 28 декабря 2018 года, с 9 января 2019 года все городские и сельские поселения Щёлковского муниципального района были упразднены и объединены в новое единое муниципальное образование городской округ Щёлково

В районе до 2018 года располагались 1 город, 4 посёлка городского типа и 92 сельских населённых пунктов, до муниципальной реформы входивших в 11 сельских округов.

Основная статья: Список населённых пунктов Щёлковского района

С 5 июня 2018 года до 9 января 2019 года в Щёлковский муниципальный район входило 80 населённых пунктов

Широкая сеть транспортных предприятий обслуживает все грузовые и пассажирские перевозки района. На территории района расположен Чкаловский аэродром, с которого осуществляются и коммерческие рейсы. Основные железнодорожные остановки города — платформа Воронок, а также станции Щёлково и Соколовская с интенсивно развивающейся инфраструктурой. Добираться до Щёлково из Москвы просто и удобно — можно доехать с Ярославского вокзала электричкой или автобусом-экспрессом № 485(мк-н Заречный) или № 349 (г. Щёлково-7) от станции метро «Щёлковская», а автолюбители могут попасть в город по одноимённому шоссе. Автобусные и микроавтобусные маршруты.

7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7.1

№	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель	Разрешенное использование	Имущественные права	План-схема земельного участка	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	50:14:040418:12	5 000,0	земли населенных пунктов	Для строительства производственно-складской базы	собственность		не зарегистрировано

Таблица 7.2

№	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	Назначение	Год постройки	Количество этажей	Общая площадь, м ²	Строительный объем, м ³	Коммуникации	Технические характеристики
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	50:14:040418:12	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	Нежилое	2008	1	451,6	-	Электроснабжение	1-этажный, материал стен-металлические
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	50:14:040418:12	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	Нежилое	2011	1	390,2	1 170,6 ⁶	Электроснабжение	1-этажный, материал стен-кирпичные/блочные

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Оцениваемые права	право собственности
Дата оценки	22.12.2020 г.
Дата составления отчета	23.12.2020 г.
Период проведения оценки	22.12.2020 г. - 23.12.2020 г.

⁶ Исходя из визуального осмотра сооружения, среднее значение высоты этажа составило около 3 м.

7.4 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (источник: предоставлены Заказчиком).

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 22 июня 2009 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 15 декабря 2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 23 июля 2012 г.;
- Кадастровый паспорт от 22.02.2012 г.;
- Кадастровый паспорт от 20.09.2011 г.;
- Кадастровая выписка о земельном участке от 20.09.2011 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 26.09.2011 г.

7.5 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;

7.6 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
2. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
3. МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОМОТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ (РД-37.009.015-98) с приложениями №№1-6;
4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г.;
5. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
6. «Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №27» под ред. Яскевича Е.Е. (НЦПО, Москва, 2020 г.).
7. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2020 г.).

7.7 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

1. <http://www.cbr.ru/>;
2. <http://www.zdanie.info/>;
3. <http://www.realty.dmir.ru/>;
4. <http://www.rway-online.ru/>;
5. <http://cian.ru/>;
6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации

объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

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

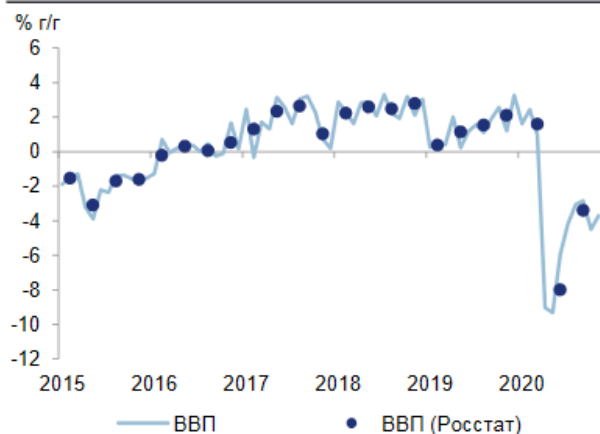
Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки

Картина деловой активности за ноябрь 2020 года⁷

Экономическая активность

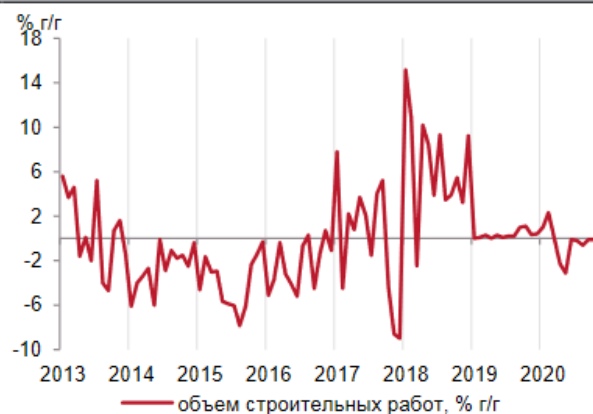
По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»). В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после около нулевой динамики месяцем ранее). Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

Рис. 1. Динамика ВВП улучшилась в ноябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 1

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось — до -2,2% г/г с -3,8% г/г в 3кв, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного). На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности. Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как

⁷ <https://economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост –на5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре). Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Рис. 3. Снижение розничных продаж ускорилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наблюдается постепенное снижение безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 2

Рынок труда и доходы

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2тыс. человек (с исключением сезонности –на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению

с октябрем на 0,2п.п. и составил 6,1%от рабочей силы (с исключением сезонности:6,1%в ноябре с 6,2%в октябре). Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря –2,92 млн. человек. Данные портала Head Hunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами –на +22% г/г (+19% г/г в октябре). В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

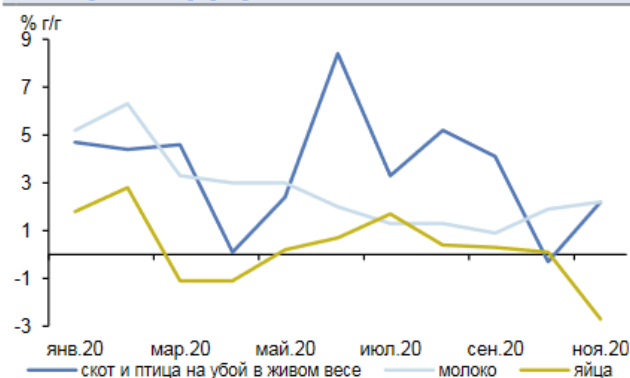
Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре снизился на -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Росстат в декабре подвел предварительные итоги уборочной кампании. Положительная динамика сбора отмечена по зерновым и зернобобовым культурам, сбор которых составил 132,9 млн. тонн. Урожай данных культурна 9,7% превысил показатель прошлого года и стал вторым рекордным в истории (исторический максимум был достигнут в 2017 году, когда было собрано 135,5 млн. тонн зерновых и зернобобовых культур). По остальным культурам наблюдается сокращение показателей. Так, после рекордных уровней прошлого года сбор сахарной свеклы и подсолнечника снизился соответственно на -40,4% (до 32,4 млн. тонн) и -13,6% (до 13,3 млн. тонн). В секторе животноводства в ноябре наблюдалось улучшение динамики выпуска мяса и птицы (+2,2% г/г после снижения на -0,3% г/г в октябре)и молока (+2,2% г/г после 1,9% г/г). Про этом производство яиц снизилось на -2,7% (рост на 0,1% г/г месяцем ранее) в условиях сокращения поголовья птицы (в ноябре в сельскохозяйственных организациях снижение на 3,3%, в октябре –рост на 0,3%).

Рис. 5. Урожай зерновых превышает второй по величине урожай прошлого года



Источник: Росстат (2020 г. - предварительные расчеты по хозяйствам всех категорий)

Рис. 6. В животноводстве динамика по молоку и мясу улучшилась



Источник: Росстат

Рисунок 3

Таблица 1. Показатели деловой активности

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,7*	-4,5*	-3,4	-2,8*	-3,1*	-4,2*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,8	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Рисунок 4

Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,2	3,9	1,6	-0,4	2,2	-3,9	1,5	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	4,9	1,8	0,2	2,3	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,6	70,1	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,5	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,1	58,1	58,0	58,0	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе /SA	5,8/5,8	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,3/6,5	6,4/6,5	6,3/6,3	6,0/6,0	4,6/4,5	4,6/-

Рисунок 5

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов⁸

О ситуации в российской экономике

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (далее – прогноз). Распространение новой коронавирусной инфекции стало масштабным вызовом и для мировой, и для российской экономики. Траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами. Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики. Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции. Прогнозная траектория роста до конца 2020 г. и в 2021 г. по-прежнему характеризуется существенной неопределенностью. В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза. Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

⁸<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе–августе 2020 г. и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2020 году

Мировая экономика

В начале 2020 г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1 кв 20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1 кв 20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году. Со 2 кв 20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался все в большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии. Вместе с тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на 2 кв 20, наблюдались рекордные темпы снижения ВВП: так, экономика США продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2 кв 20. Существенное снижение ВВП во 2 кв 20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2 кв 20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г.

В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2 кв. 20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем. В 3 кв. 20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Финансовые и сырьевые рынки

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCIEM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля.

Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических

максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%. Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель. Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефте производителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель.

Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель. С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет поглощен восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель. Платежный баланс

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее). Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Курс рубля

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка. По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля в мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков). Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3 руб. за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России) и смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США. При этом в среднем за период 1–25 сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля к фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. – начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США

Инфляция

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно). Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов; а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторно-курортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона

отпусков. Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей.

Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена пиритизация части расходов федерального бюджета. В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах. С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов.

Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы –отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года.

Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы. В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Рынок труда и доходы населения

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за

январь–август 2020г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году. В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти(включая газовый конденсат)ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн. в 2022 г. и 560,0млн тонн в 2023 году. Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать не нефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса. Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1в 2022г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к би валютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами –торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения

денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3 кв 21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%. Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году). В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т. е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте. Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта. С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%. Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжают расти темпом 2,0–2,3%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный		41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный		71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный		3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный		-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный		-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный		-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный		-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый	4,8	1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный		1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный		-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный		321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный		235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 6

Вывод: политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемые объекты представляют собой земельные участки из категории земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации. Данные объекты относятся к рынку земельных участков под производственную застройку, который будет проанализирован ниже.

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы⁹

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок М&А, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперы, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартментов незначителен – апартменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

⁹ <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и документации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке земельных участков в Московской области. Рынок таких земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль

Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

Итоги III квартала 2020 года на складском рынке Московского региона¹⁰

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги III квартала 2020 года на складском рынке Московского региона. По оценке экспертов, доля вакантных площадей достигла 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости (2,2%), став минимальной с 2013 года, когда этот показатель составлял 2,1%. В то же время в структуре нового объема предложения часть собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние пять лет. Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Лидером спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок – это самый высокий показатель за все время.

Предложение на рынке складов

По итогам III квартала 2020 года общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 000 кв. м. За прошедшие девять месяцев на рынке было введено в эксплуатацию 592 000 кв. м складских объектов.

¹⁰ <https://zdanie.info/2393/2421/news/14495>

Динамика ввода складских площадей в Московском регионе

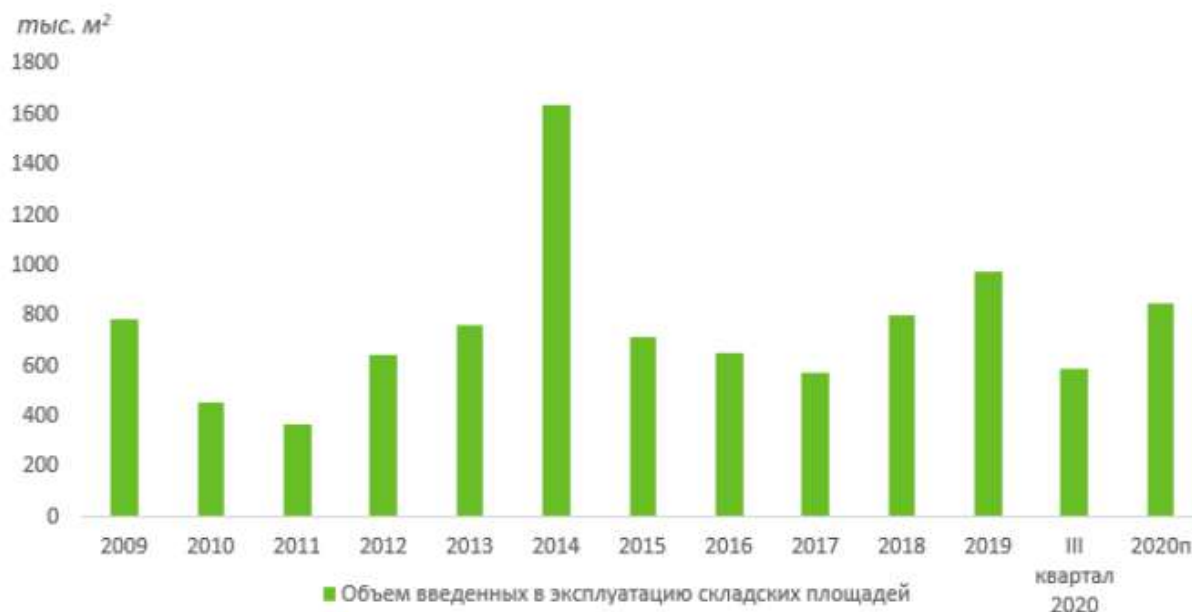


Рисунок 7

Наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 58%, что соответствует 344 000 кв. м. Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 000 кв. м. Доля собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние 5 лет.

34% от общего объема нового предложения, или 203 000 кв. м, пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логотерма «Сынково» общей площадью чуть более 24 000 кв. м.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 года общий объем введенной складской недвижимости на рынке Московского региона составит 800–850 тысяч кв. м.

Вакансия на складском рынке

За девять месяцев 2020 года доля вакантных площадей достигла 2,2%, став минимальной с 2013 года, когда доля свободного предложения составляла 2,1%. В абсолютном выражении по итогам III квартала на рынке свободно 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости. Помимо высокого спроса на складские площади уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов.

Доля вакантных складских площадей

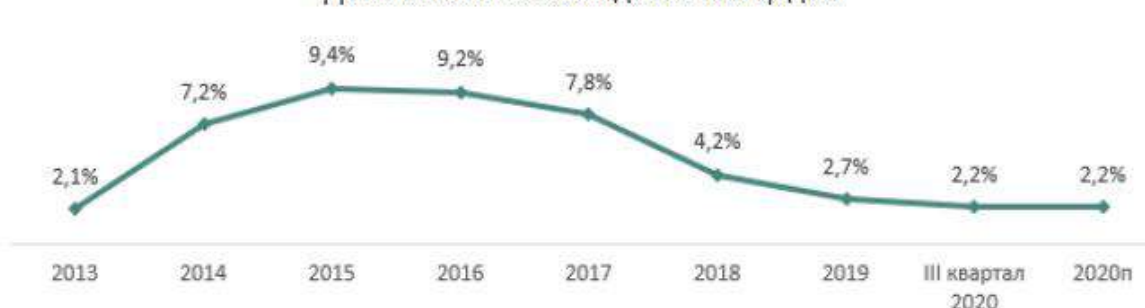


Рисунок 8

По итогам III квартала 2020 года на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 000 кв. м, или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 года здесь свободно менее 2 000 кв. м качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Ожидается, что к концу 2020 года доля вакантных площадей в регионе сохранится на текущем уровне и составит 2,1-2,2%.

Ставки аренды на складские площади

По итогам девяти месяцев 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./кв. м/год triple net. На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./кв. м/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./кв.м/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД. Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./кв.м/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./кв.м/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ кв. м/год triple net.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе

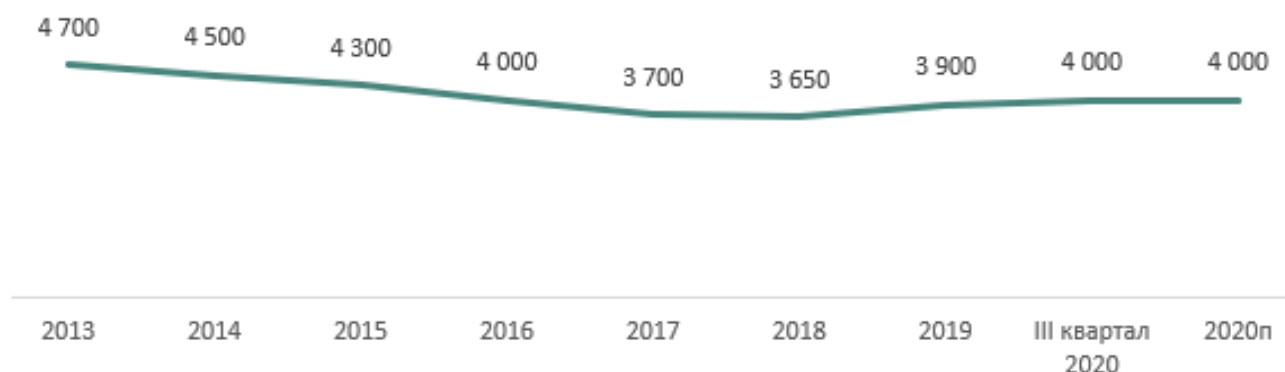


Рисунок 9

Спрос на склады и распределение сделок

Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Помимо исторически высокого спроса на складскую недвижимость в Московском регионе, высокий показатель сделок в Москве объясняется так же тем, что на рынке были заключены крупнейшие сделки, например, аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 130 000 кв. м в складском комплексе «Ориентир Запад», аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 91 000 кв. м в «PNK Парк Домодедово» с возможностью расширения до 182 000 кв. м.

Динамика распределения сделок по регионам России

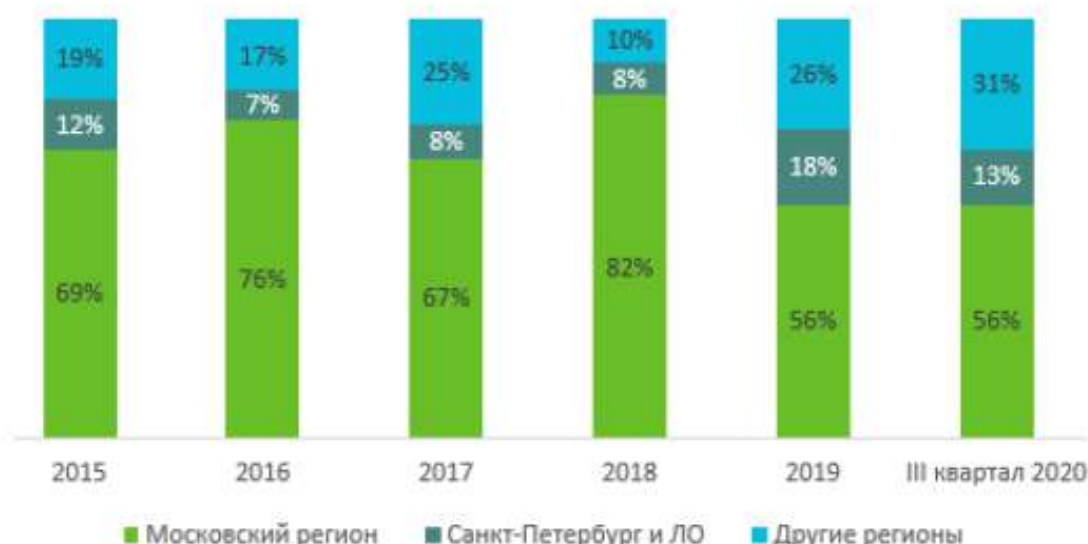


Рисунок 10

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Для анализа ценообразующих факторов были подобраны следующие объекты-аналоги:

Таблица 8.1 Предложения по продаже земельных участков

Дата	Источник	Местоположение	Направление (шоссе)	Расстояние до МКАД, км	Тип объекта	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м²	Цена продажи объекта, руб.	Цена продажи объекта, руб./ м²
20.05.2020	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznac_heniya_1926081181)	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе, 12 км	Щелковское	12	земельный участок	земли населенных пунктов	для производственного центра	10 220	18 000 000	1 761
24.08.2020	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznac_heniya_1985563422)	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра Щёлковское шоссе, 11 км	Щелковское	11	земельный участок	земли населенных пунктов	для строительства производственно-складских объектов	4 000	9 900 000	2 475
17.06.2020	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_promnaznac_heniya_1918509047)	Московская область, 46К-7130 Щёлковское шоссе, 11 км	Щелковское	11	земельный участок	земли населенных пунктов	под производственный центр	23 900	23 893 200	1 000
05.05.2020	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznac_heniya_1938650812)	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежье Озёра, Сосновая ул., 6 Щёлковское шоссе, 12 км	Щелковское	12	земельный участок	земли населенных пунктов	для строительства производственно-складских объектов	10 300	5 200 000	505
11.07.2020	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_600_ga_promnaznac_heniya_1963258850)	Московская область, г.о. Щёлково, А-103, 33-й километр Щёлковское шоссе, 15 км	Щелковское	15	земельный участок	земли населенных пунктов	для строительства производственно-складских объектов	60 000	120 000 000	2 000

Как видно из таблицы, средняя стоимость, а также минимальный и максимальный диапазон стоимости земельного участка для строительства производственных объектов в Московской области составляет:

Таблица 8.2

Среднее значение	1 548 руб./м²
Мин. значение	505 руб./м²
Макс. значение	2 475 руб./м²

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

Земельные участки

Направление от МКАД

Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить направление от МКАД.

Данный фактор проанализирован в Справочнике рыночных корректировок «СРК-2020», Москва 2020 г. (см. ниже)

Таблица 8.3

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																				
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,17	3,02	3,67	4,21	4,69	5,12	5,51	5,87	6,22	6,54	6,85	7,14	7,42	7,69	7,94	8,19	8,44	8,67	8,90
	5	0,46	1,00	1,39	1,69	1,95	2,17	2,36	2,54	2,71	2,87	3,02	3,16	3,30	3,43	3,55	3,67	3,78	3,90	4,00	4,11
	10	0,33	0,72	1,00	1,21	1,39	1,55	1,69	1,82	1,95	2,06	2,17	2,27	2,36	2,46	2,54	2,63	2,71	2,79	2,87	2,95
	15	0,27	0,59	0,82	1,00	1,15	1,28	1,39	1,50	1,60	1,69	1,78	1,87	1,95	2,02	2,09	2,17	2,23	2,30	2,36	2,43
	20	0,24	0,51	0,72	0,87	1,00	1,11	1,21	1,31	1,39	1,48	1,55	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,95	2,00	2,06	2,11
	25	0,21	0,46	0,64	0,78	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,39	1,46	1,52	1,58	1,64	1,69	1,75	1,80	1,85	1,90
	30	0,20	0,42	0,59	0,72	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,34	1,39	1,45	1,50	1,55	1,60	1,65	1,69	1,74
	35	0,18	0,39	0,55	0,67	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,30	1,35	1,39	1,44	1,49	1,53	1,57	1,61
	40	0,17	0,37	0,51	0,62	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21	1,26	1,31	1,35	1,39	1,44	1,48	1,51
	45	0,16	0,35	0,49	0,59	0,68	0,75	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,39	1,43
	50	0,15	0,33	0,46	0,56	0,64	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36
	55	0,15	0,32	0,44	0,54	0,62	0,68	0,75	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30
	60	0,14	0,30	0,42	0,51	0,59	0,66	0,72	0,77	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25
	65	0,13	0,29	0,41	0,49	0,57	0,63	0,69	0,74	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
	70	0,13	0,28	0,39	0,48	0,55	0,61	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16
	75	0,13	0,27	0,38	0,46	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	80	0,12	0,26	0,37	0,45	0,51	0,57	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	85	0,12	0,26	0,36	0,43	0,50	0,56	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	90	0,12	0,25	0,35	0,42	0,49	0,54	0,59	0,64	0,68	0,72	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
	95	0,11	0,24	0,34	0,41	0,47	0,53	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00
	100	0,11	0,24	0,33	0,40	0,46	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98
	105	0,11	0,23	0,32	0,39	0,45	0,50	0,55	0,59	0,63	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95
	110	0,10	0,23	0,32	0,38	0,44	0,49	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68	0,72	0,75	0,78	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93
	115	0,10	0,22	0,31	0,38	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91

Площадь земельного участка

На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.4 ЗУ под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Инженерные коммуникации

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли.

Данный фактор проанализирован в «Справочнике оценщика недвижимости-2020» Земельные участки. Научный руководитель: Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2020 г.):

Таблица 8.5 ЗУ под индустриальную застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) теплоснабжением, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) - теплоснабжением, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28

Время продажи (условия рынка)

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в мае-августе 2020 года. Средний срок экспозиции составляет 5-7 месяцев. (согласно справочнику СРД №27, 2020 под редакцией Яскевича Е. Е.)

Таблица 8.6 ЗУ под индустриальную застройку

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2020 но- ябрь	2020 май	2019 но- ябрь	2019 май	2018 но- ябрь	2018 май	2017 Май	2016 но- ябрь	2016 май	2015
3	Под производственно-складские цели										
	Москва	4...5	3...6	5...8	4...7	5...6	4...6	4...7	4...6	4...8	
	Московская область	5...7	5...7	5...9	5...9	6...8	5...8	6...10	7...10	8...12	

Состав передаваемых прав

Кроме того, к ценообразующим факторам на рынке земельных участков относится состав передаваемых прав. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, предлагается к продаже на праве собственности. Анализ по данному фактору не проводится.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки земельных участков

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи земельного участка наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Направление;
2. Удаленность от МКАД;
3. Площадь;
4. Состав передаваемых прав;
5. Расположение относительно водоема/лесного массива/красной линии;
6. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 Определение понятия рыночной стоимости

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

- 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;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

9.2 Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную

стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

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

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

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

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

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

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

НЭИ для нежилого здания и сооружения и земельного участка

Допустимость с точки зрения законодательства. Оцениваемые здания являются нежилыми и расположены на земельном участке под строительство производственно-складской базы, юридически допустимо использовать его только по прямому назначению.

Физическая возможность. Техническое состояние помещений позволяет осуществлять их нормальную эксплуатацию в течение достаточно длительного периода времени. Физически возможно использовать объекта как нежилое.

Финансовая осуществимость. Оцениваемые здания и земельный участок могут использоваться в качестве производственно-складского объекта, расположенного на участке под строительство производственно-складской базы.

Максимальная эффективность. Максимально эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование в качестве жилых, получение дохода возможно от продажи квартир.

Вывод. Оценка нежилого здания и сооружения и земельного участка производится исходя из их текущего использования – в качестве нежилого здания и сооружения и земельного участка под строительство производственно-складской базы.

9.4 Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

9.5 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{B/3} - I_{\text{нак.}} + C_{3y}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{B/3}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

C_{3y} – стоимость земельного участка;

$I_{\text{нак.}}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Оценщик принял решение использовать затратный подход при определении рыночной стоимости нежилого здания и сооружения, так как Заказчик предоставил все необходимые данные для расчетов.

9.6 Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

Для земельного участка:

При анализе информации об объектах (земельных участках), рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на

момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков использовались следующие методы: в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж.

Для нежилого здания и сооружения:

При анализе информации об объектах (нежилого здания и сооружения), рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик не выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке было недостаточно объявлений по продаже производственных зданий и сооружений в Щелковском районе, пос. Свердловский с сопоставимыми характеристиками. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован сравнительный подход.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов (нежилого здания и сооружения) сравнительный подход не использовался.

9.7 Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован доходный подход.

9.8 Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.1 Методология сравнительного подхода

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n \left(C_i \times K_{j=1 \div m} \right) \times V_i$$

где:

- стоимость i-ого аналога;
- корректировки к стоимости аналога;
- весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов¹¹

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком были проанализированы данные Интернет-ресурсов. Весь объем обнаруженных на дату оценки предложений по продаже аналогичных объектов приведен в п. 8.4 настоящего Отчета в разделе анализа рынка объектов оценки, а также учитывая НЭИ оцениваемых объектов недвижимости (п.9.3. данного отчета). Из обнаруженного массива предложений по продаже

¹¹ В соответствии с п. 22 ФСО №7

аналогичных объектов оценщиком отбирались наиболее близкие к объектам оценки по основным обнаруженным в процессе анализа рынка ценообразующим характеристикам, в частности, по местоположению, назначению и другим факторам.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей объекта. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: объект площадью 500 м² не обязательно в два раза дешевле, чем объект площадью 1000 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² объекта площадью 500 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² объекта площадью 1000 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

10.2 Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:14:040418:12

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным параметрам объектов с земельным участком. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 10.1

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_p_omnaznacheniya_1926081181)	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_p_omnaznacheniya_1938650812)	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_p_omnaznacheniya_1918509047)
Местоположение	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Категория земель	Для строительства производственно-складской базы	Под производственный центр	Для строительства производственно-складских объектов	Под производственный центр
Разрешенное использование	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра, Сосновая ул., 6 Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, 46К-7130 Щёлковское шоссе, 11 км
Направление	Щелковское	Щелковское	Щелковское	Щелковское
Расстояние до МКАД, км	24	12	12	11
Цена предложения, руб.	определяется	18 000 000	5 200 000	23 893 200
Площадь земельного участка, м ²	5 000,0	10 220	10 300	23 900
Стоимость 1 м ² , руб.	определяется	1 761	505	1 000
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	22.12.2020	20.05.2020	05.05.2020	17.06.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение	все по границе	все по границе	все по границе

*Дополнительные сведения об объектах –аналогах уточнены в результате интервью с продавцами

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация, рельеф);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры);

Назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (ЗНП под строительство производственно-складской базы) – корректировка не вводилась.

Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В рамках настоящего Отчета объекты-аналоги предлагаются на праве собственности – корректировка не вводится.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. В рамках настоящего Отчета корректировка по данному фактору не вводится.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей. Условия продажи всех объектов – чисто рыночные, корректировка не вводится.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г. под ред. Л.А. Лейфера:

Таблица 10.2

Таблица 100			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -12%.

Время продажи (условия рынка). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже в мае-июне 2020 года (что входит в допустимый срок экспозиции объекта), согласно анализу данного критерия, приведенного выше (см. п. 8.4 данного отчета) – корректировка не вводится.

Местоположение. Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены за пределами МКАД в Щелковском районе на сопоставимой удаленности – корректировка не требуется.

Удаленность от МКАД.

Оцениваемый объект расположен на удаленности 24 км от МКАД, объекты – аналоги №№1-3 – на удаленности до 15 км от МКАД.

Согласно Справочнику рыночных корректировок «СРК-2020», Москва 2020 г. (см. ниже), для аналогов №№1-3 вводится корректировка в размере –(минус) 22%.

Расстояние, км.		Диапазон, расстояние, км.																							
		1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115
Объекты оценки, км.	1	1,00	2,17	3,02	3,67	4,21	4,69	5,12	5,51	5,87	6,22	6,54	6,85	7,14	7,42	7,69	7,94	8,19	8,44	8,67	8,90	9,12	9,34	9,55	9,75
	5	0,46	1,00	1,39	1,69	1,95	2,17	2,36	2,54	2,71	2,87	3,02	3,16	3,30	3,43	3,55	3,67	3,78	3,90	4,00	4,11	4,21	4,31	4,41	4,50
	10	0,33	0,72	1,00	1,21	1,39	1,55	1,69	1,82	1,95	2,06	2,17	2,27	2,36	2,46	2,54	2,63	2,71	2,79	2,87	2,95	3,02	3,09	3,16	3,23
	15	0,27	0,59	0,82	1,00	1,15	1,28	1,39	1,50	1,60	1,69	1,78	1,87	1,95	2,02	2,09	2,17	2,23	2,30	2,36	2,43	2,49	2,54	2,60	2,66
	20	0,24	0,51	0,72	0,87	1,00	1,11	1,21	1,31	1,39	1,48	1,55	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,95	2,00	2,06	2,11	2,17	2,22	2,27	2,32
	25	0,21	0,46	0,64	0,78	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,39	1,46	1,52	1,58	1,64	1,69	1,75	1,80	1,85	1,90	1,95	1,99	2,04	2,08
	30	0,20	0,42	0,59	0,72	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,34	1,39	1,45	1,50	1,55	1,60	1,65	1,69	1,74	1,78	1,82	1,87	1,91
	35	0,18	0,39	0,55	0,67	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,30	1,35	1,39	1,44	1,49	1,53	1,57	1,61	1,66	1,69	1,73	1,77
	40	0,17	0,37	0,51	0,62	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,21	1,26	1,31	1,35	1,39	1,44	1,48	1,51	1,55	1,59	1,63	1,66
	45	0,16	0,35	0,49	0,59	0,68	0,75	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,39	1,43	1,47	1,50	1,54	1,57
	50	0,15	0,33	0,46	0,56	0,64	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46	1,49
	55	0,15	0,32	0,44	0,54	0,62	0,68	0,75	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,27	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42
	60	0,14	0,30	0,42	0,51	0,59	0,66	0,72	0,77	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	65	0,13	0,29	0,41	0,49	0,57	0,63	0,69	0,74	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32
	70	0,13	0,28	0,39	0,48	0,55	0,61	0,67	0,72	0,76	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,27
	75	0,13	0,27	0,38	0,46	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23
	80	0,12	0,26	0,37	0,45	0,51	0,57	0,62	0,67	0,72	0,76	0,80	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,19
	85	0,12	0,26	0,36	0,43	0,50	0,56	0,61	0,65	0,70	0,74	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	1,13	1,16
	90	0,12	0,25	0,35	0,42	0,49	0,54	0,59	0,64	0,68	0,72	0,75	0,79	0,82	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12
	95	0,11	0,24	0,34	0,41	0,47	0,53	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10
	100	0,11	0,24	0,33	0,40	0,46	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07
	105	0,11	0,23	0,32	0,39	0,45	0,50	0,55	0,59	0,63	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	110	0,10	0,23	0,32	0,38	0,44	0,49	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68	0,72	0,75	0,78	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	115	0,10	0,22	0,31	0,38	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Физические характеристики (рельеф, конфигурация и пр.). Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Площадь земельного участка. Площадь объекта оценки попадает в диапазон площади от 3 000 до 6 000 м², площадь аналогов №№1-3 попадает в диапазон площадей – от 10 000 м². Согласно разделу 8.4 Отчета, для аналогов №№1-3 вводится корректировка +(плюс)17%

Наличие коммуникаций. К оцениваемому земельному участку подведено электроснабжение. По границе аналогов проходят все коммуникации. Согласно анализу рынка (раздел 8.4 отчета) для аналогов №№1-3 вводится корректировка на наличие коммуникаций на уровне минимальной границы интервала +(плюс)7%.

По всем прочим ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$U_{д.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i} \right)},$$

где $U_{д.вес}$ – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i – общая величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.3

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznacheniya_1926081181)	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznacheniya_1938650812)	Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_promnaznacheniya_1918509047)
Местоположение	-	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра, Сосновая ул., 6 Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, 46К-7130 Щёлковское шоссе, 11 км
Категория земель	-	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	Для строительства производственно-складской базы	Под производственный центр	Для строительства производственно-складских объектов	Под производственный центр
Цена предложения	руб.	определяется	18 000 000	5 200 000	23 893 200
Площадь участка, м²	м²	5 000,0	10 220	10 300	23 900
Цена за 1 м²	руб. / м²	определяется	1 761	505	1 000
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 761	505	1 000
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 761	505	1 000
Дата продажи/предложения	-	22.12.2020	20.05.2020	05.05.2020	17.06.2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 761	505	1 000
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	руб. / м²		1 550	444	880
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 550	444	880
Местоположение	-	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёра, Сосновая ул., 6 Щёлковское шоссе, 12 км	Московская область, 46К-7130 Щёлковское шоссе, 11 км
Направление		Щелковское	Щелковское	Щелковское	Щелковское
Расстояние до МКАД, км		24	12	12	11
Корректировка	%		-22%	-22%	-22%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 209	346	686
Площадь земельного участка	м ²	От 3 000 до 6 000 м ²	от 10 000 м ²	от 10 000 м ²	от 10 000 м ²
Корректировка	%		17%	17%	17%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 415	405	803
Состояние	-	оценивается как условно свободный	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 415	405	803
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 415	405	803
Наличие инженерных коммуникаций	-	Электроснабжение	все по границе	все по границе	все по границе
Корректировка	%		7%	7%	7%
Скорректированная цена	руб. / м ²		1 514	433	859
Удельный вес корректировок, %	%		10,00%	10,00%	10,00%
1/п	-		10,00	10,00	10,00
Сумма 1/п	-		30,00	30,00	30,00
Весовой коэффициент	доли ед.		0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенное значение стоимости	руб./м ²	935			
Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 50:14:040418:12, площадью 5 000,0 м ²	руб.	4 675 000			

Итого, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода:

Таблица 10.4

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:14:040418:12	5 000,0	4 675 000
Итого				4 675 000

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Методология затратного подхода

Затратный подход исходит из рыночного принципа, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без непредвиденных существенных издержек. То есть, если покупатель может в короткие сроки без особых издержек, за ту же стоимость, построить новый объект на вновь приобретенном участке, то он не станет покупать его на вторичном рынке. Сумма затрат на строительство нового аналогичного объекта и приобретение участка и определяются в затратном подходе. Чтобы привести эту стоимость в соответствие с оцениваемым объектом, учитывают накопленный износ объекта оценки.

Существуют различные методы определения стоимости нового строительства при использовании затратного подхода. Под восстановительной стоимостью понимается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемых объектов из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющих абсолютное соответствие с оцениваемым имуществом. В соответствии со Стандартами оценки в рамках затратного подхода следует рассчитывать восстановительную стоимость на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Ниже под восстановительной стоимостью понимается стоимость замещения без учета износа.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Для определения восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого объекта используется три метода:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема (сравнительной единицы);
- Метод поэлементного расчета;
- Метод сметного расчета.

Оценщиком в настоящем Отчете в рамках затратного подхода использован метод удельных затрат на единицу площади или объема (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м^3 строительного объема, 1м^2 покрытия, 1м^2 общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC – стоимость строительства;

C_{in} – стоимость единицы потребительских средств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПВС, справочник оценщика КО-ИНВЕСТ (использованные в данном отчете), содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов; укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) зданий и сооружений, содержащие показатели стоимости возведения типовых зданий и сооружений в целом.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы официальные данные Государственной статистики (www.gks.ru). Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС «Складские здания и сооружения» содержит информацию о стоимости строительства по состоянию на 1 января 2016 года.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочника «Складские здания и сооружения 2016», М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

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

Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 11.1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

СООРУЖЕНИЯ	
с преимущественным применением :	Класс конструктивной системы
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Подбор объектов-аналогов

Данные о подобранных объектах-аналогах из сборника «Складские здания и сооружения 2016», М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г. приведены ниже¹².

¹² Принт-скрины аналогов находятся в приложении №2 данного отчета

Таблица 11.2

№ПП	Наименование улучшения	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположено улучшение	Адрес	Год постройки	Количество этажей	Общая площадь, м²	Строительный объем, м³	Технические характеристики	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	50:14:040418:12	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	2008	1	451,6	-	1-этажный, материал стен-металлические	ruC4.03.000.0007
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	50:21:0150111:985	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	2011	1	390,2	1 170,6	1-этажный, материал стен-кирпичные/блочные	ruC3.06.000.0001

11.2. Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в объеме

Поправка по данному фактору вводится согласно рекомендуемой сборниками «КО-Инвест» методике:

Таблица 11.3

наращивание объема		уменьшение объема	
Vo/Scпр	Ko	So/Scпр	Ko
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

- региональный коэффициент

Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область. Объекты оценки также расположены в Московской области – корректировка не вводится.

- Поправка на состояние объектов (износ)

Износ объектов был определен экспертным путем (согласно визуальному осмотру объектов), что составляет для здания: склад строительных материалов, назначение: нежилое – 83%, для сооружения (укрытие для автомашин), назначение: нежилое – 72 %.

- прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя для нежилого здания и сооружения определена по данным сборника «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2020 г. по следующей таблице:

Таблица 11.4

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		14,0%	16,1%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,0%		

- прочие поправки

По всем прочим поправкам объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы – корректировка не вводится.

Объекты-аналоги:

ruC4.03.000.0007

АНГАРЫ С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 18 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ			Этажность: 1 • Разной высоты		КС-11	
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ — Бетонные			
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная-битумная						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.03.000.0001	Высота, м: 4,5 6 × 4,5 м	*486	*108	Econom	руб. на 1 м²	14 662
ruC4.03.000.0002	Высота, м: 5,1 8 × 5,1 м	*734	*144	Econom	руб. на 1 м²	14 084
ruC4.03.000.0003	Высота, м: 5,3 12 × 5,3 м	*1145	*216	Econom	руб. на 1 м²	13 082
ruC4.03.000.0004	Высота, м: 5,5 15 × 5,5 м	*1485	*270	Econom	руб. на 1 м²	12 922
ruC4.03.000.0005	Высота, м: 5,8 18 × 5,8 м	*1879	*324	Econom	руб. на 1 м²	13 170
ruC4.03.000.0006	Высота, м: 7 18 × 7 м	*2268	*324	Econom	руб. на 1 м²	15 012
ruC4.03.000.0007	Высота, м: 6,5 24 × 6,5 м	*2808	*432	Econom	руб. на 1 м²	11 825

ruC3.06.000.0001

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ С НАВЕСОМ, НЕОТАПЛИВАЕМЫЕ (ЗДАНИЕ)											Высота, м: 5,85		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные																		
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruC3.06.000.0001										Эконом	руб. на 1 м³		3 770					
ruC3.06.000.0001	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЮДЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
	377,04 10,00%		716,28 19,00%	339,24 9,00%	753,90 20,00%	377,04 10,00%		753,90 20,00%	377,04 10,00%					75,41 2,00%			3769,86 100,00%	

11.3. Расчет стоимости нежилого здания и сооружения, расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский

Таблица 11.5

№П/П	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Технические характеристики	Год постройки	Хронологический возраст, лет	Износ на дату оценки, %	Конструктивная система	Аналог по данным "КО-ИНВЕСТ" 2016 г.	Справочный показатель, руб.	Единица измерения (кв.м, куб.м, м, шт, пог.м и др.)	Корректировка на разницу в объеме/площади	Дата справочника	Дата оценки	Корректировка на изменение цен после даты отбора аналогов	Прибыль предпринимателя	НДС, %	Скорректированный справочный показатель восстановительной стоимости на дату оценки	Восстановительная стоимость, руб.	Поправка на фактическое состояние (износ) объекта	Рыночная стоимость улучшений на дату оценки, руб. с учетом износа и НДС
1.	50:14:040418:12	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	451,6	-	1-этажный, материал стен- металлические	2008	12	83%	КС-11	ггС4.03.000.0007	11825	кв. м.	1,00	01.01.2016	05.11.2020	1,02	1,14	1,2	13695,11	6 184 712	0,17	1 051 401
2.	50:14:040418:12	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	390,2	1 170,6	1-этажный, материал стен- кирпичные/блочные	2011	9	72%	КС-1	ггС3.06.000.0001	3770	кв. м.	1,00	01.01.2016	05.11.2020	1,02	1,14	1,2	3787,57	4 433 729	0,28	1 241 444

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

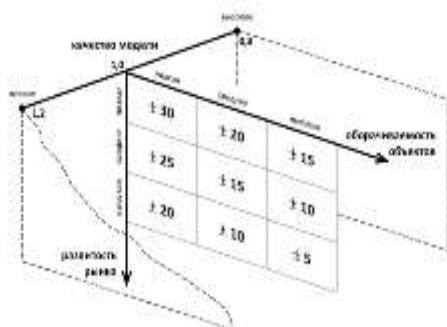


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервала (диапазона) стоимости, %

Характеристика различия рынка:

- **высокая** – депрессивные регионы, объекты на значительном удалении от региональных центров;
- **средняя** – региональные центры;
- **низкая** – городские агломерации, крупные городские агломерации.

Характеристика схожести объектов:

- **высокая** – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- **средняя** – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- **низкая** – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объектов оценки составляют +/-20%:

Таблица 11.6

Объект оценки	Площадь, м ²	Местоположение	Диапазон рыночной стоимости, руб.
Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	451,6	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	841 121 - 1 261 681
Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	390,2	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	993 155 - 1 489 733

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В процессе работы оценщик рассмотрел возможность применения всех возможных подходов к оценке. В результате было принято решение отказаться от применения Доходного подхода и произвести оценку Сравнительным и Затратным подходом.

Два подхода, использованные для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, дали следующие результаты:

Таблица 12.1

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Стоимость в затратном подходе, руб.	вес в подходе	Стоимость в сравнительном подходе, руб.	вес в подходе	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1.	Земельный участок	50:14:040418:12	0	0	4 675 000	1	4 675 000
2.	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	н/д	1 051 401	1	0	0	1 051 401
3.	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	н/д	1 241 444	1	0	0	1 241 444
Итого по сравнительному подходу, руб.							4 675 000
Итого по затратному подходу, руб.							2 292 845
Итоговая стоимость объекта недвижимости, руб.							6 967 845

В соответствии с п. 30 ФСО №7 в разделе «Согласование результатов» необходимо приводить информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости оцениваемого объекта

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки, приведен в таблице ниже:

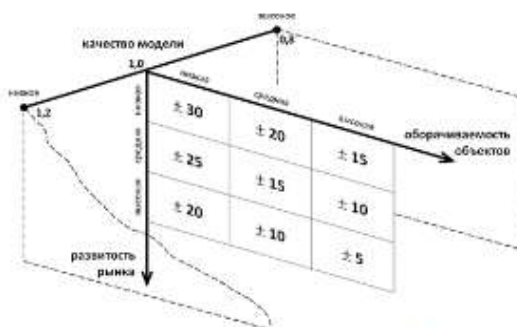


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Источник: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами, Лебединский В.И. к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»

По мнению Оценщика, возможные границы интервала нахождения стоимости объекта оценки составляют +/-20% для МО:

Таблица 12.2

Таблица 12.					
№ п/п	Объект оценки	Местоположение		Площадь, м²	Диапазон рыночной стоимости, руб.
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		451,6	841 121 - 1 261 681
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»		390,2	993 155 - 1 489 733
№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м²	Кадастровый номер	Диапазон рыночной стоимости, руб.
3	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:040418:12	3 740 000 - 5 610 000

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Объектов оценки, которая, по состоянию на 22.12.2020 г. составляет (с округлением):

Таблица 13.1

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.	
1	Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	451,6	1 051 401	
2	Сооружение (укрытие для автомашин), назначение: нежилое	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО «Тонкосуконная фабрика им. Свердлова»	390,2	1 241 444	
Итого (по зданию и сооружению)				2 292 845	
№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, м ²	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
3	Земельный участок	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский	5 000,0	50:14:040418:12	4 675 000
Итого (по земельным участкам)					4 675 000
Итого (суммарно по зданию, сооружению и земельному участку)					6 967 845

Выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, описание методики расчета, выводы и источники информации приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Оценщик



Дорогинин В.Е.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Информационно-аналитические материалы:

Справочник оценщика недвижимости. 2020 г. – Лейфер Л.А.

Прочие источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

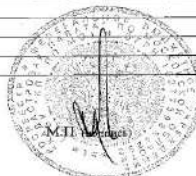
Федеральное бюджетное учреждение "Кадестровая палата" по Московской области. Щелковский отдел
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1

26.09.2011 № МО-1/3В/1-542691

1	Кадастровый номер: 50:14:0040418:12	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
Общие сведения					
4	Предшлющие номера: —		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.09.2005	
5	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, п. Свердловский				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	Земли водного фонда				
9	Разрешенное использование: для строительства производственно-складской базы.				
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: для строительства производственно-складской базы.				
11	Площадь: 5000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3664650	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 732.93
14	Система координат: МСК-50, зона 2				
Сведения о правах:					
15	Правообладатель: Обществу с ограниченной ответственностью "Каскад-С"		Вид права: Собственность		Особые отметки: —
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:14:0040418:12 равнозначен кадастровым номерам 50:14:04 04 18:0012 и 50:14:040418:12.				
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —				
18	Дополнительные сведения				
	18.1	—			
	18.2	—			
	18.3	—			

И.О. начальника отдела
(подпись, должность)

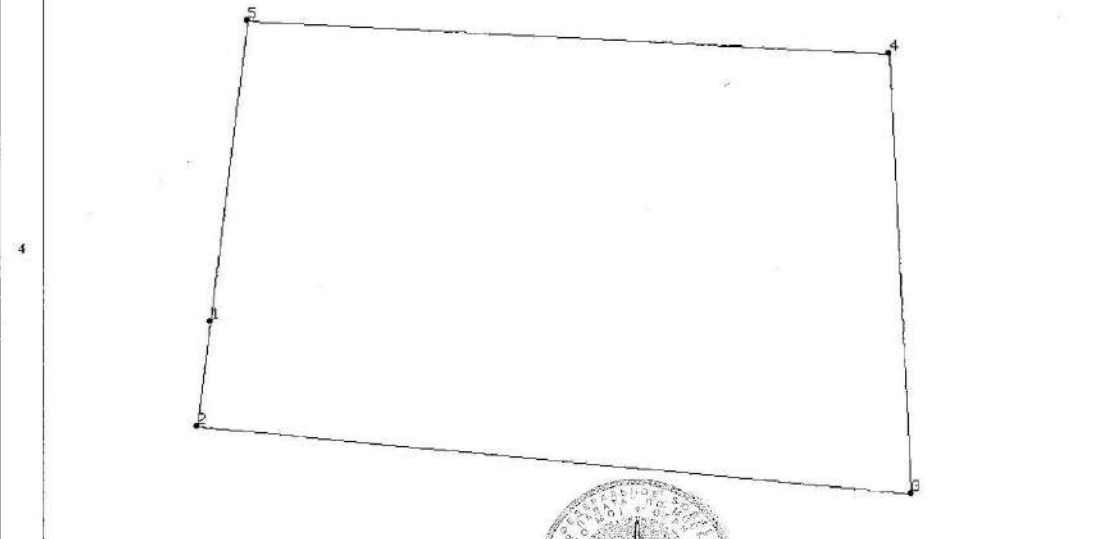


Д.В. Луженский
(инициалы, фамилия)

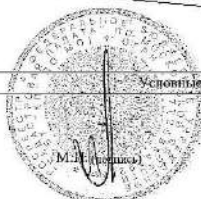
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.09.2011 № МО-1/3В/1-542691

КВ.2

1	Кадастровый номер: 50:14:0040418:12	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					
					
5	Масштаб: 1:600				

И.О. начальника отдела
(подпись, должность)



Д.В. Луженский
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.5

Кадастровый номер 50:14:0040418:12						2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное приращение	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков		Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7		8	
1	1	2	187° 0'	13,86	—	50:14:0040418:2		Адрес отсутствует	
2	2	3	95° 24'	94,82	—	—		—	
3	3	4	357° 1'	58	—	—		—	
4	4	5	272° 58'	84,94	—	50:14:0040418:2		Адрес отсутствует	
5	5	1	186° 59'	39,93	—	50:14:0040418:2		Адрес отсутствует	

И.О. начальника отдела
(наименование должности)

Д.В. Луценский
(инициалы, фамилия)



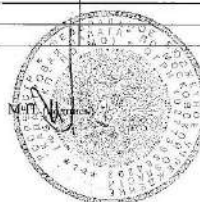
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.6

0009-2011 № 003-17/2011-04-20/1										
1	Кадастровый номер 50:14:0040418:12					2	Лист № 4	3	Всего листов: 4	
Описание поворотных точек границ земельного участка										
4	№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности			Особые отметки (точность определения)			
		X	Y							
		2	3	4			5			
	1	485266,05	2228235,65	—			0,10			
	2	485252,29	2228233,96	—			0,10			
	3	485243,37	2228328,36	—			0,10			
	4	485301,29	2228325,34	—			0,10			
	5	485305,68	2228240,51	—			0,10			

И.О. начальника отдела
(наименование должности)

Д.В. Луценский
(инициалы, фамилия)



Федеральное бюджетное учреждение "Кадестровая палата" по Московской области, Щелковский отдел

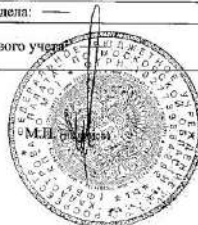
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

26.09.2011 № МО-11/ЗВ/1-540863

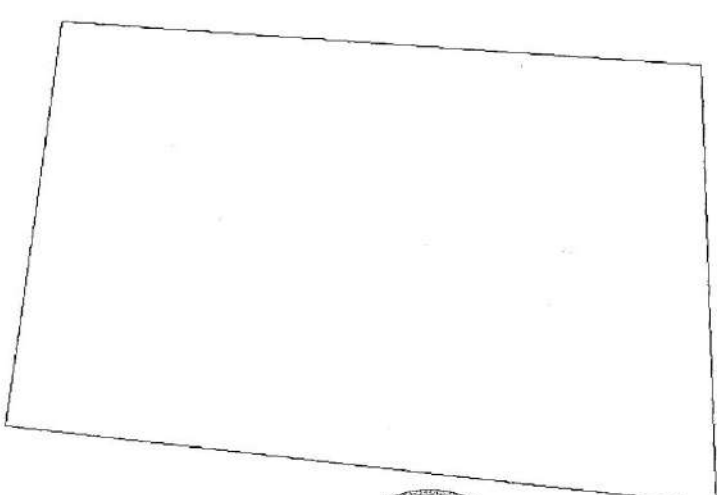
1	Кадастровый номер	50:14:0040418:12	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предшлющие номера: —			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.09.2005		
5							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, п. Свердловский						
8	Категория земель:						
8.1	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	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для строительства производственно-складской базы.						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: Для строительства производственно-складской базы.						
11	Площадь: 5000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3664650	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 732.93	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад-С"		Вид права: Собственность		Особые отметки: —		
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:						
18.1	Номера образованных участков: —						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

И.О. начальника отдела
(подпись)Д.В. Луженский
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

26.09.2011 № МО-11/ЗВ/1-540863

1	Кадастровый номер	50:14:0040418:12	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation						
4						
5	Масштаб 1:600					
Условные знаки: —						

И.О. начальника отдела
(подпись)Д.В. Луженский
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20 сентября 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 331:098-3856**1. Описание объекта недвижимого имущества**1.1. Наименование склад строительных материалов**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Щелковский район, рабочий поселок Свердловский, прилег. к территории ОАО "Тонкосуконная ф-ка им. Свердлова"	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 451,6 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: нежилое здание**1.5. Этажность:**количество этажей I, количество подземных этажей -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20081.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:14:04 04 18:0012

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 331:098-3856 по состоянию на 10.12.2007 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2008 года № 50-50-14/065/2008-241. Материал стен-оценочные листы. Границы земельного участка не установлены

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Щелковский филиал,
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2



Цветкова Л.В.
(подпись)

Цветкова Л.В.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

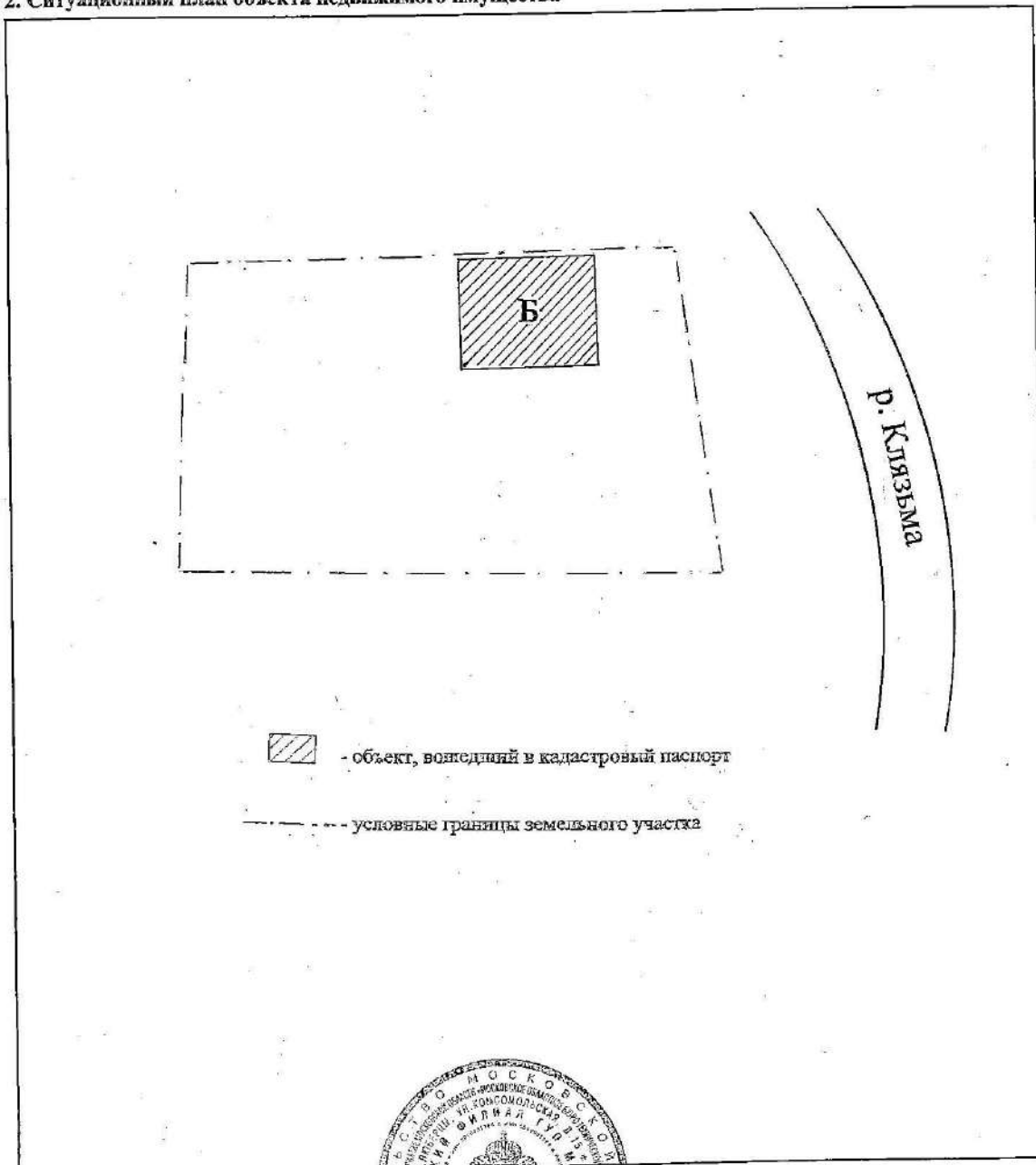
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

331:098-3856

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №



 (подпись)

Цветкова Л.В.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.02.2012 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 331:098-3856/1Б

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Укрытие для автомашин

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	
Район	---
Муниципальное образование	тип наименование
Населенный пункт	тип наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименование
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	1Б
Иное описание местоположения	Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО "Тонкосуконная фабрика им. Свердлова"

1.3. Основная характеристика: общая площадь 382,2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2011

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:14:040418:12

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 331:098-3856/1Б по состоянию на 24.11.2011 г. Материал стен - оцинкованные профлисты. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не предъявлено.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Щелковский филиал ГУП МО "МОБТИ", пос. Биокомбинат. Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №2




(подпись)

Цветкова Л. В.

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

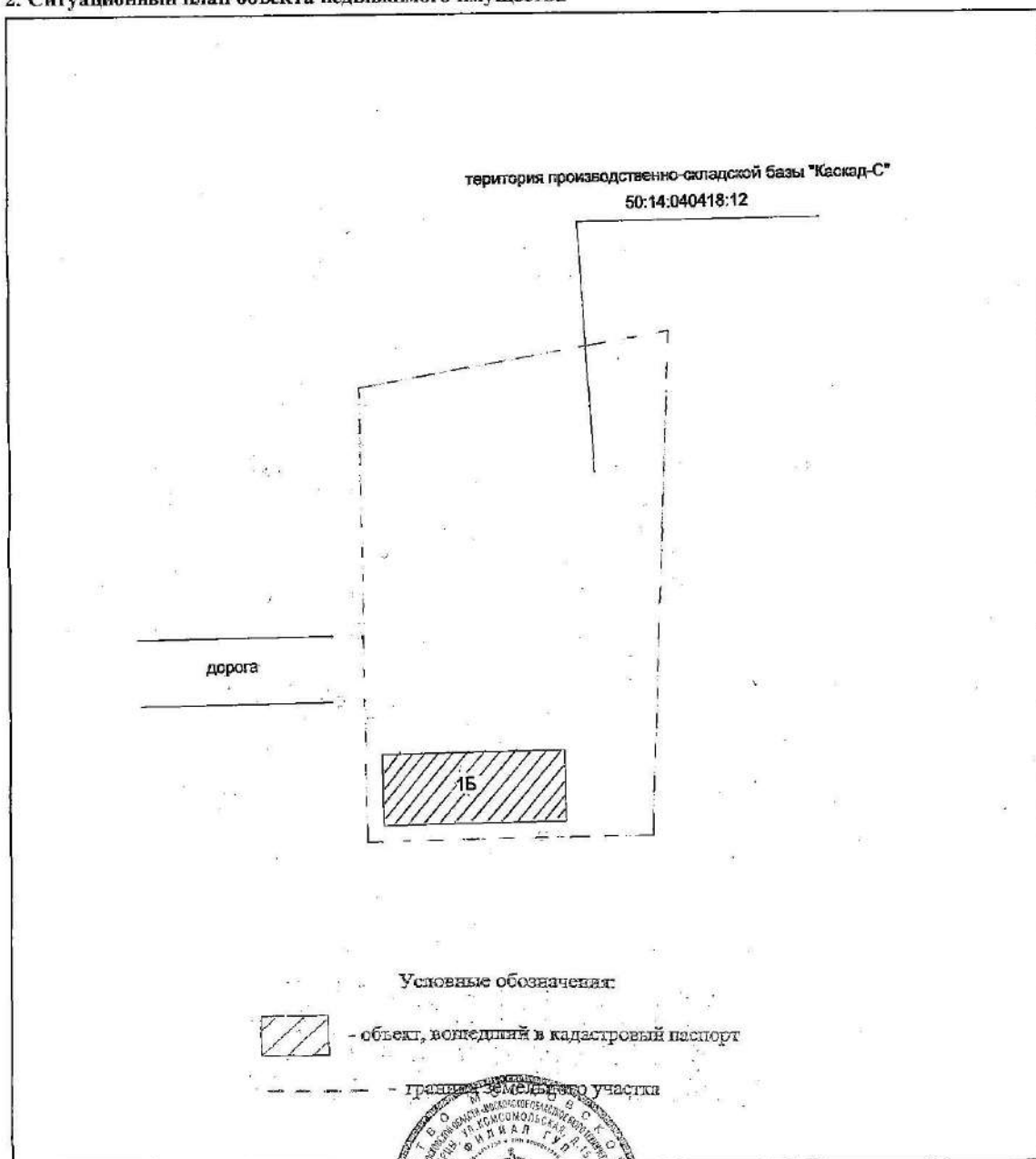
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

331:098-3856/1Б

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №2





Цветкова Л.В.

(подпись)


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "15" декабря 2008 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.10.2008 № RU/50510000-34-08, выдано Администрацией Щелковского муниципального района Московской области

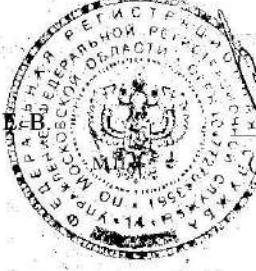
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад-С", ИНН: 5050019670, ОГРН: 1025006527006, дата гос. регистрации: 19.12.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г. Щелково Московской области, КПП: 505001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Центральная, д. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: склад строительных материалов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 451,6 кв. м, инв. № 331:098-3856, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский, прилег. к территории ОАО "Тонкосуконная" ф-ка им. Свердлова"

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-14/065/2008-241

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-14/065/2008-241

Регистратор Волкова Е.В.  (подпись)

50- НГН 103807

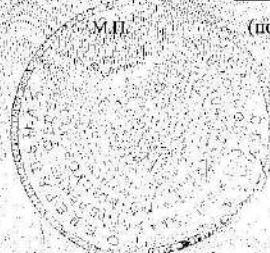
ЛАО (фирма "910") г. Москва, 11764, 2008 г., урочка "Б"

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ****Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним****СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА****Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области****Дата выдачи:**

"22" июня 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 06.05.2009 №1165**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Каскад-С", ИНН: 5050019670, ОГРН: 1025006527006, дата гос. регистрации: 19.12.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г. Щелково Московской области, КПП: 505001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Центральная, д.1**Вид права:** Собственность**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства производственно-складской базы, общая площадь: 5000 кв. м, адрес объекта: Московская область, Щелковский район, пос. Свердловский**Кадастровый (или условный) номер:** 50:14:040418:12**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"22" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-14/033/2009-380**Регистратор**

Золотарёва Л. В.



(подпись)

50-НГН 857510

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области**Дата выдачи:**

"23" июля 2012 года.

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 18.06.2012

• Договор купли-продажи земельного участка от 06.05.2009 № 1165

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Каскад-С", ИНН: 5050019670, ОГРН: 1025006527006, дата гос. регистрации: 19.12.2002, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г. Щелково Московской области, КПП: 505001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Щелковский район, пгт Свердловский, ул. Центральная, д.1**Вид права:** Собственность**Объект права:** Сооружение, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 390,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, пос.Свердловский, участок, прилегающий к территории ОАО "Тонкосуконная фабрика им.Свердлова"**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-14/027/2012-155**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-14/027/2012-155

Регистратор

Минаева Е. Н.



(подпись)

50-АН 101824

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ПРОДАЖА)

Объекты аналоги для земельных участков:
Аналог №1

https://ruads.org 80% Поиск

tihenkokatya [выйти] | баланс: 709 [+] | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Участок 1.02 га (промназначения)

schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznacheniya_1926081181

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Винтел-Коммуникации"
Контакт	Павел	Тип	частное
Телефон	89636080366	Номер	1926081181
Адрес	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёр, Щёлковское шоссе, 12 км	Метро	не задано

₽18,000,000






Расположение	Россия, Щёлково
Дата публикации	Wed May 20 2020
Дата обновления	Wed May 20 2020
Дата скачивания	Wed May 20 2020

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Земельный участок категории Земли населенных пунктов, ВРИ: Для производственного центра в 15 км от МКАД по Щёлковскому шоссе площадью от 102,2 сотки. Хороший подъезд, выполнена асфальтированная дорога, Электричество до 150 кВт на участок (больше, по запросу к МОЭСК). Газ, вода, всё по границе. Участок ровный, сухой. Торг

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_promnaznacheniya_1926081181)
Аналог №2

https://ruads.org 80% Поиск

tihenkokatya [выйти] | баланс: 710 [+] | выгрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

← Назад к поиску

Участок 1.03 га (промназначения)

schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznacheniya_1938650812

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мегасон"
Контакт	Egor	Тип	компания
Телефон	89272941149	Номер	1938650812
Адрес	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежий Озёр, Сосновая ул., 6 Щёлковское шоссе, 12 км	Метро	не задано

₽5,200,000






Расположение	Россия, Щёлково
Дата публикации	Tue May 05 2020
Дата обновления	Tue May 05 2020
Дата скачивания	Tue May 05 2020

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Продаю земельный участок Земельный участок, общей площадью 10.380,00 кв.м. с кадастровым № 50:14:0040139:16 Земельный участок по адресу: обл. Московская, р-н Щёлковский, сельское поселение Медвежье-Озёрское, д. Медвежий Озёр, ул. Сосновая Уточненная площадь: 10.380 кв.м. Межевание: Проведено 13км от МКАДа Собственник, расноотри обмен, в рассрочку Есть ваибер вотсап

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.03_ga_promnaznacheniya_1938650812)

Аналог №3

https://ruads.org 80% *** ☆ 🔍 Поиск

shelkoku [вйти] | баланс 702 [+3] | вывести

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Auctions archive

📄 Показать с подписку

Участок 2.39 га (промназначения)

schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_promnaznacheniya_1918509047

₽23,893,200

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МТТ"
Контакт	ООО "Информационные ресурсы"	Тип	компания
Телефон	89584629958	Номер	1918509047
Адрес	Московская область, 480-7530 Щелковский шоссе, 11 км	Истеко	не задано
Расположение	Россия, Щелково		
Дата публикации	Wed Jun 17 2020		
Дата обновления	Wed Jun 17 2020		
Дата скачивания	Wed Jun 17 2020		
Ссылка оригинального объявления	открыть		

Адрес: Московская область, р-н Щелковский, д. Медовый Овраг (Продвиж). Земельный участок 23.971 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под производственный центр МКАД 14 км. Отличная транспортная доступность. Выпущены копиями агента (Район) и услуги осуществляются в соответствии с ФЗ № 127 "О несостоятельности (банкротстве)".

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)





Архив объявлений Ruads.org (schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_promnaznacheniya_1918509047)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ 6 4 2 4 0 5 1 8 2 9 1 4 Документ о квалификации Диплом дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности Регистрационный номер 2018 Города Саратов Дата выдачи 03 ноября 2017 года	Настоящий диплом свидетельствует о том, что Дорогинин Владимир Евгеньевич за время обучения в период с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика" Решением от 31 октября 2017 года диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки имущества диплом подтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества) 
--	--

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014343-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дорогину Владимиру Евгеньевичу

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

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 21 г.





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018 г.

Дата включения в реестр-членов

№995

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве
по району Даниловский 15.07.2013 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Дорогину В.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

13.03.2019 г. № 5302-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА**из реестра**

**Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Дорогинина Владимира Евгеньевича о том, что **Дорогинин Владимир Евгеньевич** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «12» июля 2018 года за регистрационным номером 995.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



Сумма Мнений

Ассоциация судебных экспертов
«Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2018г.

№129

Дата включения в реестр

Регистрационный номер

Судебный эксперт

Дорогинин Владимир Евгеньевич

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Даниловский 15.07.2013г.

является членом Ассоциации судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Президент АСЭ «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 20.09.2018г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в АСЭ «Сумма Мнений»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23, офис 13
Тел.: 8 800 77-555-13, www.srosumma.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1752590736

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Дорогинин Владимир Евгеньевич Адрес по месту регистрации: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65 корп. 2, кв. 55 Паспорт: 4513 №214050, 20.06.1993 отделением УФМС России по г. Москве по району Даниловский E – mail 89153774564@bk.ru тел. 8 (915) 377-45-64
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2020 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 000 000 (Один миллион) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 600 (Две тысячи шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1752590736 от 06.07.2020 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бобылев Дмитрий Абпавович
	Код 8236956

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

По доверенности № 2-Д-319/19 от 01.01.2019 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1752591107

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» июля 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Митра Групп» 115280, г. Москва, Ленинская Слобода, д. 19, 6 эт., оф. 9 ОГРН. 1147746547673 ИНН: 7716775139 Е – mail info@mitragrup.ru тел. 8 (495) 151-86-76 р/с 40702810738000069116 в ПАО «Сбербанк» г. Москва БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2020г. по 24 часа 00 минут 06.07.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 07.07.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20 100 (Двадцать тысяч сто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1752591107 от 06.07.2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Бобылев Дмитрий Абпамович	
Код 8236956	

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь



Страховщик

М.П. (должность, подпись)
По Доверенности № РД-11-5703/20 от 06.07.2020

