

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№003-2018

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, принадлежащее ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422)
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №003 от 15.01.2018 г.
ЗАКАЗЧИК:	ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422), в лице конкурсного управляющего Панина Александра Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 20.09.2017 г. по делу № А41-6607/2017
ДАТА ОЦЕНКИ:	22.01.2018
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	28.02.2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	3
1.6. ИТОГОВЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА.....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	7
2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	9
2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	10
2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
3.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	13
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ	15
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	34
4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	34
4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ	35
5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	36
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	46
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	53
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	55
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривалось Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, принадлежащее ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422).

1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №003 от 15.01.2018 г.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. Результаты оценки (руб. без учета НДС), руб.

	Наименование объектов оценки	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
	Объекты недвижимого имущества:			
1	Земельный участок под пятном застройки с учетом прилегающей площади, необходимой для эксплуатации и обслуживания здания площадью 4 138 кв. м. в границах земельного участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013	Не применялся	Не применялся	3 961 560
2	Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а (без учета стоимости земли под пятном застройки)	Не применялся	115 766 947	115 329 080

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422), в виде Здания торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 22.01.2018 г. с учетом округления составляет:

119 553 000руб. НДС не облагается

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят три тысячи руб. НДС не облагается)

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

В том числе:

Объект	Итоговая рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	Итоговая рыночная стоимость здания с земельным участком, руб.
Земельный участок под пятном застройки с учетом прилегающей площади, необходимой для эксплуатации и обслуживания здания площадью 4 138 кв. м. в границах земельного участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013	3 961 560	
Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а		119 553 361

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII,п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.

1.6. ИТОГОВЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Все оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров залога (ипотеки) от 12.10.2015 № 156300/0048-7.1/1 между ООО «Гефест» и АО "Россельхозбанк".

Залоговая стоимость по Договорам об ипотеке залоге недвижимости в сумме составляет 205 310 000 руб.

Итоговая рыночная стоимость залогового имущества в составе объекта оценки составляет:

119 553 000руб. НДС не облагается

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят три тысячи руб. НДС не облагается)

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, принадлежащее ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422)
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Гефест». Адрес (местонахождение): 140560, Московская область, г. Озеры, пер. Советский, д.1, оф. 203.
Сведения об имущественных правах:	Право собственности.
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	<p>Обременения в силу закона.</p> <p>Решением Арбитражного суда Московской области от 20.09.2017 по делу № А41-6607/2017, ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422) признано несостоятельным (банкротом) введена процедура банкротства – конкурсное производство.</p> <p>Все оцениваемое имущество является предметом залога в силу договора залога (ипотеки) 12.10.2015 №156300/0048-7.1/1 между ООО «Гефест» и АО "Россельхозбанк".</p> <p>Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.</p>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<p>Реализация имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <p>Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>
Вид определяемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью понимается – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ 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.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Балансовая стоимость здания составляет 218 660 241,32 руб. 195 381 023,12 руб. – остаточная на 31.12.2016.
Дата оценки:	22.01.2018 г.
Дата осмотра:	13.04.2017, 18.01.2018 г.
Срок проведения оценки:	15.01.2018 – 28.02.2018 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №003 от 15.01.2018
Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика:	№003-2018

Допущения и ограничительные условия в соответствии с заданием на оценку

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Гефест» управляющего Панина Александра Владимировича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 20.09.2017 г. по делу № А41-6607/2017
ОГРН (дата присвоения):	1095019000251 (27.03.2009)
Адрес (местонахождение) юридического лица:	140560, Московская область, г. Озеры, пер. Советский, д.1, оф. 203

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
Адрес (местонахождение) исполнителя:	119421, г. Москва, ул. Новаторов, д.4, эт.1, пом. V, комн.1 тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 31.08.2017 №433-055655/17 Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (срок действия договора: с 18.09.2017 г. по 17.09.2018 г., обе даты включительно)..
Сведения о банковской гарантии:	Исполнение обязательств по настоящему договору специально не оговорено требованиями по обеспечению качества банковской гарантией.

Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество:	Брюхин Василий Сергеевич
Реквизиты трудового договора:	Трудовой договор б/н от 25.04.2014 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ Свидетельство о членстве с саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №002171 от 27.03.2017 г., выдана Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 606756 от 26.09.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Свидетельства о повышении квалификации, регистрационные номера № 225/2006, №1159 от 29.05.2009, № 0168 от 20.05.2013 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002171 от 07.04.2017 г. страхователи ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» (период страхования с 01.07.2017 по 31.12.2018 г. обе даты включительно)
	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована по договору № 433-055661/17 от 31.08.2017 г. Страховщик: ОСАО «Ингосстрах» (период страхования с 18.09.2017 по 17.09.2018 г. обе даты включительно)
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 10 лет

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Привлекаемые организации:	не привлекались
Привлекаемые специалисты:	не привлекались

2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Подписавший настоящий Отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, настоящим удостоверяют, что:

- Исполнитель оценки по договору и оценщик Исполнителя не являются аффилированными лицами Заказчика, и (или) лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Исполнитель оценки в отношении объекта оценки не имеют вещные или обязательственные права вне договора;
- Исполнитель оценки не является кредитором юридического лица – Заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Исполнителя оценки и/или оценщика Исполнителя;
- Исполнитель оценки и оценщик Исполнителя не допустят вмешательство Заказчика, либо иных заинтересованных лиц в их деятельность, если это сможет негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе и на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными.

Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.

- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

Специальные ограничительные условия (предположения)

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.
- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права на объект оценки.

Другие специальные ограничительные условия, связанные с проведением расчетов, для целесообразности указаны по тексту настоящего отчета.

2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а также №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки

является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Приведенные в настоящем отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются исключительно личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения к оцениваемым объектам, и/или к физическим и юридическим лицам, имеющим отношения к оцениваемым объектам.
- Профессиональное вознаграждение оценщика не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оценочной стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка настоящего отчета была выполнена в соответствии с российскими стандартами оценки.
- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценке, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки.

- Выписка из Акта инвентаризации основных средств.
- Выписка из ЕГРН от 26.12.2017 №50/057/003/2017-1542.
- Выписка из ЕГРН от 26.12.2017 №50/057/003/2017-1541.
- Технический паспорт на здание по состоянию на 17.11.2014 г
- Договор аренды земельного участка №13/2012 от 19.01.2012.
- Дополнительное соглашение №13/2012-1 от 26.02.2015 г. к договору аренды земельного участка №13/2012 от 19.01.2012 г.
- Договор об ипотеке от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/1 между ООО "Гефест" и АО "Россельхозбанк".
- Решение Арбитражного суда Московской области от 05.04.2017 г. по делу №А41-71160/16.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении настоящего отчета. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Прочие источники информации

Дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда других источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком материалах достаточна для проведения оценки. Предоставленная информация заверена подписью Арбитражного управляющего.

Представленная информация не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи нет оснований считать такую информацию недостоверной.

- Информация, полученная из открытых источников, размещена, либо в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих интернет-порталах, реквизиты которых указываются в настоящем отчете по ходу изложения. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Осмотр объектов оценки не выявил расхождений с данными БТИ относительно применяемых материалов, а также в части иных важных характеристик объекта оценки.

Вывод: В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений) используемую в рамках настоящего исследования информацию следует признать достаточной и достоверной.

2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, принадлежащее ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422).

Объекты недвижимого имущества представляют собой земельный участок категории земель населенных пунктов с назначением для размещения торговых объектов и расположенное на нем здание торгового назначения.

Таблица 2. Состав объекта оценки.

№	1	2
Наименование	Здание торгового центра кадастровый № 50:57:0110602:66	Земельный участок под пятном застройки (3 649 кв. м. по данным БТИ) с учетом прилегающей площади, необходимой для эксплуатации и обслуживания здания (+2 м по периметру здания) - 4 138 кв. м. в границах земельного участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013 общей площадью 8 223 кв. м.
Год ввода в эксплуатацию	2014	
Общая площадь, кв. м.	3 584,70	8 223,00 (оценивается 4 138 кв. м.)
Балансовая стоимость, руб.	218 660 241,32 195 381 023,12 – остаточная на 31.12.2016	
Кадастровая стоимость, руб.	163 534 029,63	15 959 362,86
Удельная кадастровая стоимость, руб./ кв.м.	45 620,00	1 940,82

Рисунок 1. Места расположения оцениваемых объектов на карте Коломенского района Московской области

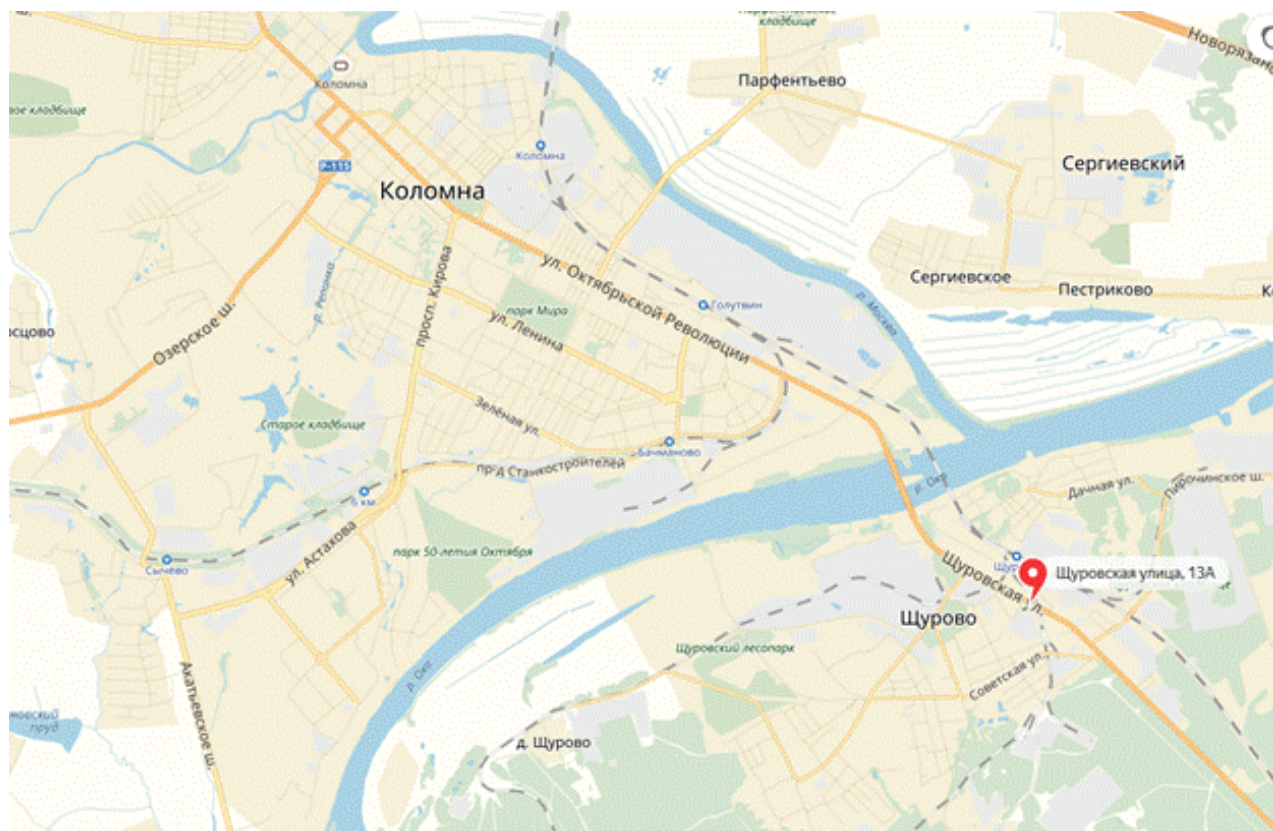
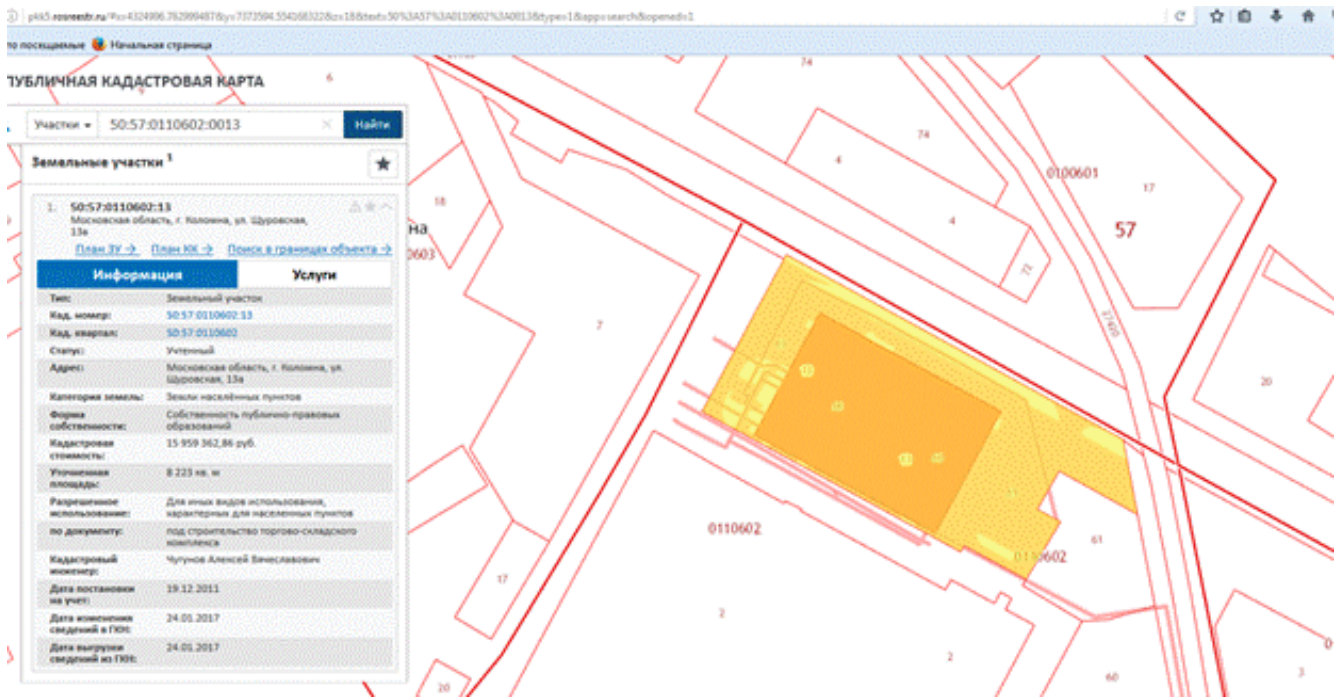


Таблица 3. Данные Росреестра об объекте ОКС на январь 2018

Кадастровый номер — 50:57:0110602:66
Тип — Здание (нежилое)
Площадь — 3584,7 кв.м.
Этажность — 2 (Согласно экспликациии здания, на втором этаже расположены помещения теплогенераторной и венткамеры с коридором. Площади второго этажа относятся к вспомогательным и составляют 3% в общей площади здания)
Дата ввода в эксплуатацию – 2014 г.
Адрес объекта: Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а
Кадастровая стоимость: 163 534 029,63 руб. / кв.м.
Удельная кадастровая стоимость: 45 620,00 руб. / кв.м.

Рисунок 2. Информация об объекте оценки на публичной кадастровой карте



На обозначенном земельном участке расположено оцениваемое здание торгового назначения.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 15 959 362,86 руб.

Удельная кадастровая стоимость земельного участка №1 составляет 1 940,82 руб. / кв. м.

Оцениваемое здание расположено на землях категории населенных пунктов с назначением для размещения торговых объектов.

Оцениваемое здание соответствует целевому назначению земельного участка.

Объекты оценки имеют хорошие подъездные пути и площадку для парковки автотранспорта.

Место расположения объекта следует признать хорошими с точки зрения эксплуатации магазина.

Таблица 4. Описание здания - объекта оценки. Описание конструктивных элементов.

Наименование	Здание торгового центра
Кадастровый номер	№ 50:57:0110602:66
Адрес	Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а
Общая площадь, кв.м.	3 584,7
Полезная (арендопригодная) площадь, кв.м.	3 041,2
Строительный объем, куб. м	31 313,0
Площадь застройки, кв.м.	3 649,0
Этажность	2 (Согласно экспликации здания, на втором этаже расположены помещения теплогенераторной и венткамеры с коридором. Площади второго этажа относятся к вспомогательным и составляют 3% в общей площади здания)
Фундамент	ж/б
Стены, перегородки	гипсокартон, кирпич
Перекрытия	металлические конструкции
Кровля	совм. мягкая рулон
Полы	керам. плитка.
Заполнение проемов	металл, пластик
Отделка	штукатурка, побелка, покраска, облицовка плиткой, потолки подвесные

Физическое состояние объекта оценки по результатам осмотра.

Здание сдано строителями в эксплуатацию в 2014 г. В ходе осмотра не выявлено явных дефектов или разрушений элементов отделки и конструктивных элементов здания, требующих ремонта. Однако, осмотру здания и объективной оценке состояния элементов внутренней отделки мешало большое количество грязи и мусора, а так же оставленного в беспорядке торгового оборудования.

Состояние здания признается хорошим.

Фото оцениваемого здания приведены в Приложении.

3.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых

без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422), в виде здания торгового центра, расположенного на земельном участке по Московской область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а. Право собственности на объект недвижимости - здание, подлежащее государственной регистрации, подтверждается предоставленными выписками из ЕГРН.

Выписка ЕГРН от 26.12.2017 г. указывает на право аренды земельного участка категории земель населенных пунктов с целевым назначением – под строительство торговых объектов площадью 8 233 кв. м. С обременением в виде ипотеки на срок от 20.02.2016 г. по 21.11.2017 г.

Срок аренды земельного участка в соответствии с Договором аренды и Дополнительным соглашением №13/2012-1 от 26.02.2015 г. к договору аренды земельного участка №13/2012 от 19.01.2012 г. истек 12.01.2018 г. Автоматической пролонгации договора аренды по условиям договора и дополнительного соглашения не предполагается. Тем более, что Арендодатель предъявляет Арендатору претензии по поводу неуплаты за длительный период.

Согласно решению Арбитражного суда Московской области от 05.04.2017 г. по делу №А41-71160/16 права аренды собственника здания истекли по окончании действия договора аренды земельного участка №13/2012 от 19.01.2012 г.

Таким образом, на дату оценки у собственника здания права на земельный участок не оформлены надлежащим образом.

Согласно заданию на оценку и в силу п.1 ст. 273 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА

1). Оцениваемое имущество обременено в силу закона.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.09.2017 по делу № А41-6607/2017, ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422) признано несостоятельным (банкротом) введена процедура банкротства – конкурсное производство.

2) Оцениваемое имущество является предметом залога в силу договоров об ипотеке (залоге недвижимости)

- Договор об ипотеке от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/1 между ООО «Гефест» и АО "Россельхозбанк".

Ниже в таблице показаны залоговые стоимости здания и права аренды земельного участка – объектов залога.

Таблица 5. Залоговые стоимости объектов оценки

	Объект залога	Залоговая стоимость, руб.
1	Земельный участок (право аренды) кадастровый номер 50:57:0110602:0013 площадью 8 223 кв. м. по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а	1 404 200
2	Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а	203 905 800
	Итого	205 310 000

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках

Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

3.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Текущее использование зданий соответствует первоначальному указанному в выписках ЕГРН и соответствует категории и назначению земельных участков. Однако, судя по состоянию на дату осмотра объектов, все они не эксплуатируются уже продолжительное время и находятся без надлежащей охраны, обслуживания и необходимых ремонтов. Отсутствие фактов эксплуатации зданий связано скорее с экономическим положением собственника – предприятия – банкрота, чем с ограничениями в использовании, вызванными состоянием оцениваемых зданий.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Коломенский район Московской области и г. Коломна.

Район находится на юго-востоке Московской области на расстоянии около ста километров от Москвы и около восьмидесяти километров от Рязани.

Площадь района составляет 1091 км² (19-е место по площади в области). Наибольшая протяжённость с запада на восток — 60 км, с севера на юг — 30 км.

Административный состав района.

Городское поселение Кашира — включает в себя город Каширу и ещё 5 деревень;

— 1 городское поселение: Городское поселение Пески

— и 8 сельских поселений:

- Акатьевское сельское поселение
- Биорковское сельское поселение
- Заруденское сельское поселение
- Непецинское сельское поселение
- Пестриковское сельское поселение
- Проводниковское сельское поселение
- Радужное сельское поселение
- Хорошовское сельское поселение

Рисунок 3. Карта Коломенского района Московской области



25 ноября 2004 года был образован городской округ Коломна законом Московской области № 153/2004-ОЗ «О статусе и границе городского округа Коломна», принятым Московской областной думой 21 октября 2004 года с единственным населённым пунктом в его составе.

В рамках муниципального устройства ранее образованные Коломенский муниципальный район и городской округ Коломна согласно закону № 36/2017-ОЗ от 6 апреля 2017 года упраздняются и объединяются в новое муниципальное образование — Коломенский городской округ (закон вступает в силу 21 апреля 2017 года).8

июля 2017 года административно-территориальный Коломенский район был упразднён и преобразован в город областного подчинения Коломна с административной территорией.

Ключевыми органами управления района являются Администрация Коломенского района и Совет народных депутатов.

В Совет народных депутатов входит 14 депутатов.

Территория

Территория района расположена на северо-восточном склоне Средне-Русской возвышенности в пределах Москворецко-Окской равнины и частично Мещерской низменности и охватывает окраинные земли Заокской равнины.

Район граничит с Раменским, Воскресенским, Егорьевским, Луховицким, Озёрским и Ступинским районами Московской области.

По территории Коломенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Оки. Среди наиболее крупных — реки Москва, Ока, Коломенка и Северка. Среди них судоходными являются реки Москва и Ока. Длина участка реки Оки на территории Коломенского района составляет 35 км, а её левого притока реки Москва (в её нижнем течении) — 25 км. Кроме этого, на территории района протекает ещё 17 малых рек 2-го, 3-го и 4-го порядков (по отношению к реке Оке) длиной от 6 до 25 км (реки Коломенка, Северка, Осенка). На территории района находится 69 больших и малых замкнутых водоёмов и 6 озёр (Пестриковское, Петровское, Троицкое, Васильевское, Литовское, Марьяна Роща).

Лесные массивы сочетаются со сложными формами рельефа Окско-Московского междуречья, живописными местами рек Осетра, Москвы, Оки. Всего хвойно-широколиственные леса занимают до 30 % площади территории в правобережье реки Москвы и до 90 % — по левому берегу.

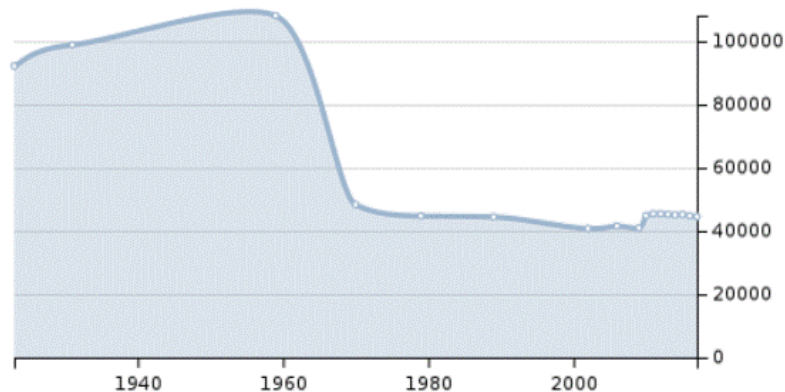
Демография

До реформы 1929 года в Коломенском уезде проживало 92 175 человек (по данным 1923 года). В это время в состав Коломенского уезда входило 2 стана и 16 волостей. Наиболее значительными были сёла Озёры, Горы, Белые Колодези, Малино. После реформы Коломенский район стал значительно меньше по площади и населению. Однако бурное развитие города Коломны в 1930-е годы несколько выправило ситуацию.

Население района (помимо Коломны) составляет 40,4 тыс. человек, что является 10-м местом в области (2006 год). В городских условиях проживают 3,7 тыс. человек (2006). Наиболее крупными населёнными пунктами являются Пески, Непецино, Сергиевское, Проводник.

Помимо этого в городе Коломне, столице Коломенского района проживает 148,0 тысяч жителей. Таким образом, на территории Коломенского района проживает 188,4 тысячи жителей.

Рисунок 4. Динамика численности населения г. Коломна Московской области



Экономика

В Коломенском районе работают предприятия различных отраслей экономики — промышленность, сельское хозяйство, строительство и другие.

Через район проходят магистральные инженерные коммуникации: газопровод Средняя Азия — Центр, газопровод Саратов — Москва, продуктопровод «Рязань—Москва», кольцевой газопровод Московской области, линия электропередачи высокого напряжения.

Сельское хозяйство

В сельском хозяйстве работают предприятия по выпуску овощной продукции и животноводческий комплекс. Среди крупнейших сельхозпредприятий СЗАО «Ленинское», ООО «Сергиевское», ЗАО «Северка». Общая площадь сельхозугодий в районе составляет 44,1 тысяч гектар, из них под пашней находится 35,2 тысячи гектар.

Основными продуктами сельхозпредприятий Коломенского района являются овощи, зерновые культуры и картофель, а также молочные продукты. Активно развивается свиноводство, заложена основа мясного скотоводства, овцеводства.

Промышленность

По итогам 2006 года промышленной отраслью произведено продукции на 1,8 млрд руб. (без учёта продукции, произведённой предприятиями Коломны).

В Коломенском районе развито производство строительных материалов на базе разведанных месторождений глин, строительного песка и песчано-гравийных пород. В Коломенском районе работают старейшие в России производства кирпича:

- Карасевский керамический завод в посёлке Лесной (основан в 1890 году)
- Гололобовский кирпичный завод в посёлке Заречный (основан в 1902 году)

Также среди крупнейших предприятий Коломенского района:

- БРОЕН
- Песковский комбинат строительных материалов
- Пчеловодческий комбинат «Коломенский»

Малый бизнес

В Коломенском районе на 1 января 2006 года зарегистрировано 1124 предприятия малого бизнеса, среди них предприятия промышленности, строительства, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, транспорта и связи, сельского хозяйства.

Образование и наука

На 2007 год в районе работает 15 средних общеобразовательных школ, в которых обучается более 4 тысяч человек. Среди наиболее древних Сергиевская (основана в 1841 году), Пановская (1876 год) и Песковская (1881 год) средние общеобразовательные школы, а также Парфентьевская (1841 год) и Гололобовская (1876 год) начальные школы.

Высшие учебные заведения на территории Коломенского района сконцентрированы в городе Коломне.

На территории Коломенского района находится научно-исследовательский институт механизации и техники полива в посёлке Радужный.

Транспорт

Автотранспорт: Коломенский район имеют развитую сеть автомобильных дорог. По территории района проходит федеральная трасса М5, а значительное большинство населённых пунктов района охвачены сетью автомобильных дорог с твёрдым покрытием. Пассажирские перевозки по району осуществляются с применением рейсовых автобусов и маршрутных такси.

Железная дорога: По территории района проходит участок рязанского направления и озёрской ветки Московской железной дороги. Всего на территории Коломны и Коломенского района находится 15 железнодорожных станций и платформ.

Речной транспорт: По реке Ока в Коломенском районе осуществляется пассажирские и грузовые перевозки. Река Москва также является судоходной, но по ней осуществляются только грузовые перевозки. Перевозки осуществляет, основанный в 1858 году, «Порт Коломна» — крупнейший и старейший среди портов Московского речного пароходства.

Аэродромы:

На территории Коломенского района находятся аэродромы:

Коробчеево в селе Коробчеево. На аэродроме работает Коломенский аэроклуб им. Водопьянова и аэроклуб Аэроград. Аэродром в Коробчеево — самый большой аэродром в Московском регионе, используемый для выброски парашютистов.

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР¹

В целях определения стоимости оцениваемого имущества исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований рынка объекта оценки определяется оценщиком самостоятельно исходя из принципа достаточности.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ПО ИТОГАМ 11 МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА

(По источникам Минэкономразвития России <http://economy.gov.ru/>)

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного

¹ *Источник информации:* Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, www.economy.gov.ru

производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях - металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре-ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре-декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе-апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май-декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4-1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже, как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Рисунок 5. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер.

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе - сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Инвестиционная активность

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования - как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с

устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Рисунок 6. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения - 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5-2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май-декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

Выводы.

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту. За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике.

- Первое - переход к таргетированию инфляции.
- Второе - отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию.
- Третье - адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года).
- Четвертое - полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.

Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику - вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

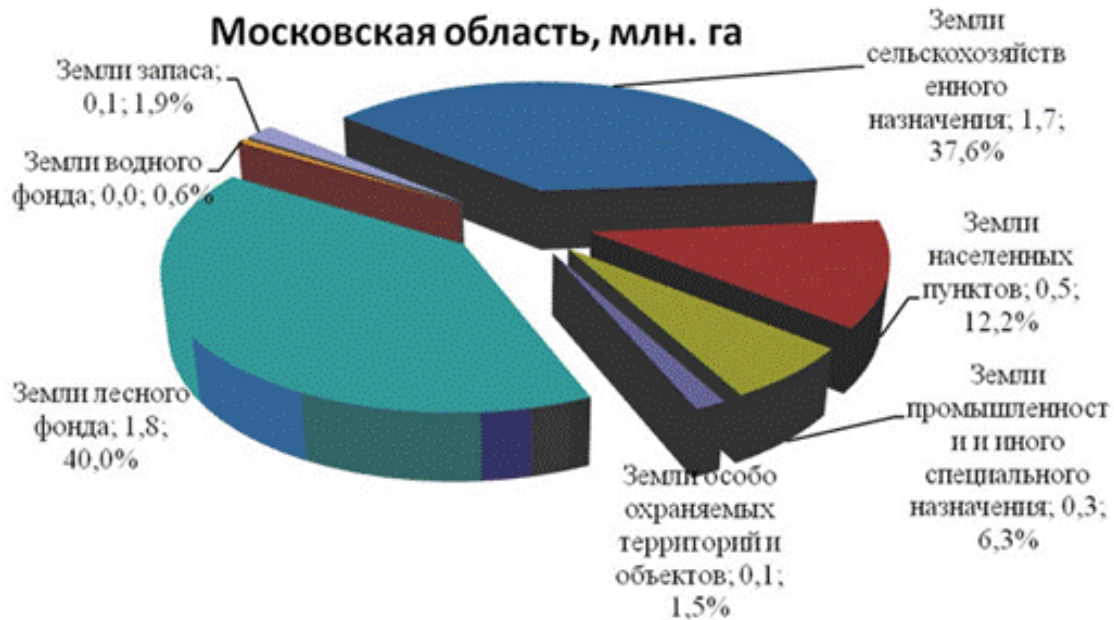
- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

В структуре земель Московской области почти 80% занимают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения.

Рисунок 7. Структура земель Московской области по категориям.



В Московской области в структуре земель общей площадью 4,4 млн. га три первые места распределились следующим образом:

- 1) Земли лесного фонда – 1,8 млн. га (40,03 %);
- 2) Земли сельскохозяйственного назначения – 1,7 млн. га (37,6 %) Земли населенных пунктов – 0,5 млн. га (12,2 %).

Московская область является одним из самых развитых субъектов Российской Федерации. Промышленность оказывает неблагоприятное воздействие на экологическую ситуацию во многих районах, среди них особо выделяются Воскресенск, Подольск, Ногинск, Павловский Посад, Щёлково. В этих районах состояние воды, почвы и воздуха вне всякой критики.

Рисунок 8. Структура земель Московской области территориально по категориям.



Как видно из рисунка, более трех четвертей земель Каширского района относится к землям сельхозназначения.

Рисунок 9. Карта загрязнения земель Московской области.



Состояние загрязнения почв Москвы и Московской области

- удовлетворительное
- напряженное
- критическое

По: Состояние окружающей среды Московской области в 1994 году, 1995.

Отсутствие крупных промышленных предприятий в районе обеспечивает относительное благополучие почв с точки зрения сравнительно небольшой доли загрязнений тяжелыми металлами (за исключением высокого содержания кадмия – более 0,5 мг/кг).

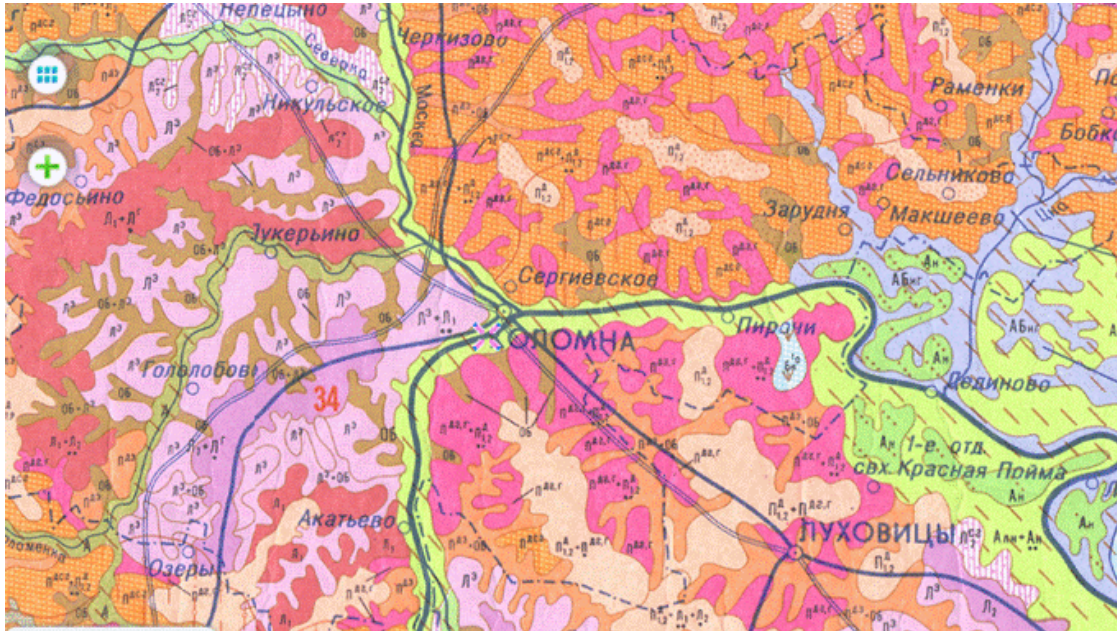
Однако, основными источниками загрязнения в Подмоскovie, являются автотранспорт, промышленность, неправильное хранение и внесение удобрений, свалки, а также добыча полезных

ископаемых.

В почву загрязняющие, вредные вещества поступают с дождями и снегом, со свалок, складов и производств. В Москве выбросы вредных веществ в почву от автомобилей составляют 1.2 кг/м² в год, а бытовые и промышленные отходы 12005 тыс. тонн в год, из них 2000 тыс. тонн токсичные отходы, такие как красители, нефтепродукты и химические отходы.

Как видно из карты на предыдущем рисунке, Коломенский район относится к одному из относительно благополучных экологических районов области.

Рисунок 10. Почвенная карта Коломенского района Московской области.



По данным почвенной карты Московской области <http://www.etomesto.ru/map-roshvennaya/?x=38.403070&y=54.774134> для Коломенского района (южный берег Оки) свойственны следующие виды почв:

- серые лесные;
- серые лесные смытые;
- смытые и намывные почвы оврагов, балок, пойм малых рек и прилегающих склонов.

В поймах рек Москвы и Оки расположены земли аллювиальные луговые насыщенные.

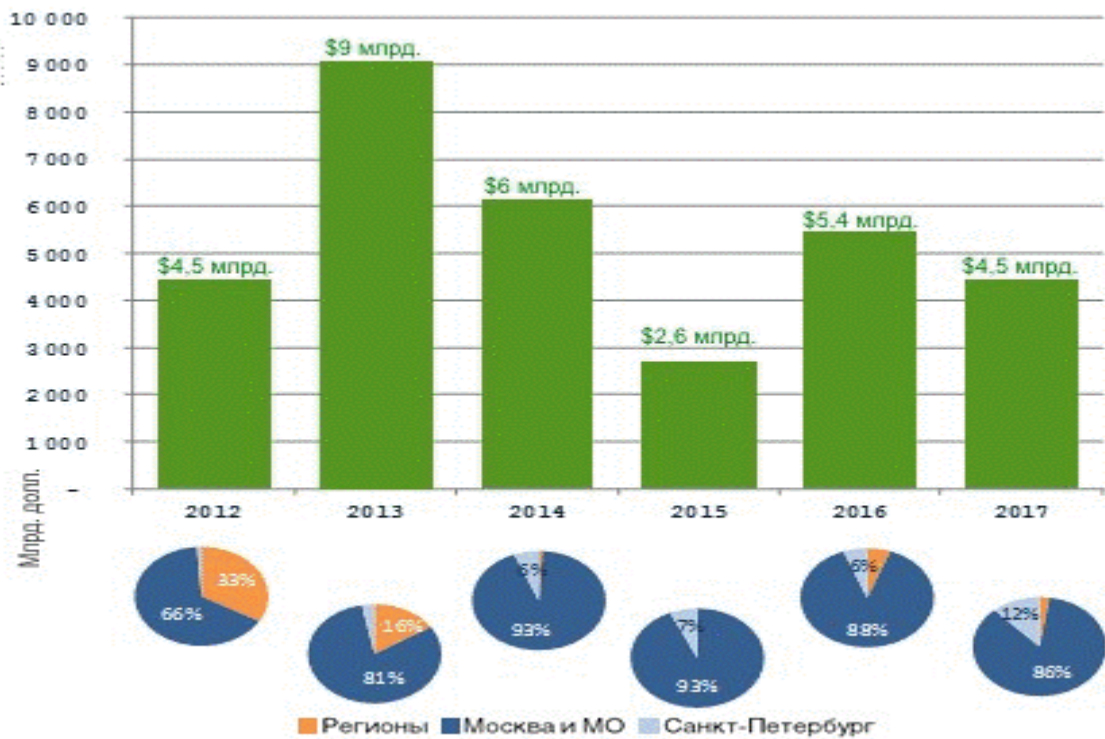
ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 2017 ГОДА

Инвестиционная активность

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – \$110 млн (2% от общего объема).

Рисунок 11. Объем и география инвестиций в 2017 года в коммерческую недвижимость России (в долларах США)



На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую недвижимость всего \$480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п

В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более \$1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял \$3,5 млрд).

Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит \$1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» (\$508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего реновации с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

В складскую недвижимость было вложено \$255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» (\$120 млн). В 2016 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил \$218 млн.

В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки \$200 млн) и покупка СК «Олимпийский» (\$110 млн) для реновации и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около \$98 млн.

Торговая недвижимость Московской области

Консалтинговая компания Welhome подготовила исследование рынка торговой недвижимости городов Московской области. Исследование охватывает 49 городов Московской области, в которых в общей сложности расположено порядка 175 действующих и строящихся торговых центров.

Согласно данным компании Welhome, по состоянию на август 2017 года в городах Подмосковья функционирует 143 качественных торговых центра общей арендуемой площадью 1,9 млн кв.м. Наибольшее количество торговых центров функционирует в Одинцово – 12 штук общей площадью

111 000 кв.м GLA. При этом по объему площадей лидирует Мытищи, где функционирует 8 торговых центров общей площадью 208 000 кв.м GLA. Средний показатель обеспеченности качественными торговыми площадями по анализируемым городам Подмосковья на конец августа 2017 года составил 257 кв.м на 1000 жителей.

Наименьший объем качественных торговых площадей сохраняется в Раменском, где действует лишь один профессиональный ТЦ «Солнечный Рай» арендуемой площадью 6 200 кв.м. За последние несколько лет в городе так и не открылось ни одного профессионального торгового центра, несмотря на то, что численность населения города составляет 113 000 человек, с 2013 года этот показатель вырос на 12%.

По данным Welhome, за год, с июня 2016 года по август 2017 года, в Подмосковье открылось 7 торговых центров общей площадью порядка 125 000 кв.м GLA в таких городах, как Апрелевка, Балашиха, Жуковский, Одинцово, Мытищи. Следует отметить, что в Апрелевке в июне 2017 года был открыт первый в городе профессиональный ТЦ «Мелодия», среди арендаторов которого супермаркет «Лента», магазин детских товаров «Кораблик», магазины одежды «Твое», Sela и другие. Таким образом, в Апрелевке, ранее не участвовавшей в исследовании по причине отсутствия в городе профессиональных ТЦ, обеспеченность торговыми площадями составляет 248 кв.м на 1000 человек.

На 2018 год заявлен ввод, как минимум, шести торговых центров общей площадью порядка 149 000 кв.м GLA. Интересно отметить, что половина из заявленных ТЦ будет относиться к городу Пушкино: «Пушкинский», расположенный непосредственно в городе, а также «Пушкино Парк» в рамках ритейл-парка на Ярославском шоссе и «Аквадель Пушкино», также строящийся на Ярославском шоссе.

Рисунок 12. Динамика ввода торговых площадей в городах Подмосковья в 2012-2018 годах



Что касается обеспеченности торговыми площадями, то по сравнению с показателями годичной давности (на июнь 2016 года) за счет новых открытий обеспеченность выросла в таких городах, как Балашиха (рост 35%, составляет 240 кв.м на 1000 человек), Жуковский (рост 60%, составляет 306 кв.м на 1000 человек), Мытищи (рост 14%, составляет 1013 кв.м на 1000 чел.) и Одинцово (рост 29%, составляет 784 кв.м на 1000 человек)

Также за год сменился и город-лидер по обеспеченности торговыми площадями: Реутов уступил лидерство Мытищам, где обеспеченность превысила отметку 1000 кв.м на 1000 жителей. С 5-й на 3-ю позицию по показателю обеспеченности переместился также город Одинцово, где обеспеченность торговыми площадями на текущий момент составляет 784 кв.м на 1000 жителей. Следует отметить, что емкость рынка торговой недвижимости этого города практически исчерпана для строительства крупных объектов, начиная от окружного формата и выше. По оценкам компании Welhome, здесь возможна реализация только микрорайонных торговых объектов в рамках строящихся жилых массивов.

Наименее обеспеченными качественными торговыми помещениями на текущий момент остаются

такие города, как Раменское (54 кв.м на 1000 человек), Долгопрудный (86 кв.м на 1000 человек), Егорьевск (113 кв.м на 1000 человек), Видное (118 кв.м на 1000 человек). Однако в Видном в ближайшие полгода ситуация изменится, и прогнозируемая обеспеченность составит сразу же порядка 850 кв.м на 1000 человек за счет открытия крупного ритейл-парка, рассчитанного даже на более широкий охват, нежели только жителей города.

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. По итогам 2017 году показатель, вероятнее всего, будет оставаться на уровне 2016 года – 12%. Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

Аналитики компании Welhome называют основные тенденции развития рынка торговой недвижимости Подмосковья:

- Активно развивается формат ритейл-парков. Наиболее крупными игроками в данном сегменте выступают гипермаркет Globus, гипермаркет спортивных товаров «Декатлон», DIY-гипермаркет «Леруа Мерлен», гипермаркет «Лента».
- Несмотря на общие негативные тренды на рынке торговой недвижимости, по итогам 2017 года в исследуемых городах Московской области может быть открыто в общей сложности 8 торговых центров, что лишь на 2 объекта меньше, чем было открыто в 2016 году, а по объему арендуемых площадей даже на 24% выше показателя 2016 года.
- В процессе строительства находится порядка 170 000 кв. м GLA качественных крупных проектов в городах Московской области, без учета небольших ТЦ микрорайонного формата. Еще более 200 000 кв.м торговых площадей находится в заявленных ранее проектах, активная фаза реализации которых еще не наступила. Таким образом, перспективы у рынка торговой недвижимости Подмосковья, безусловно, есть. Особенно это касается тех городов, где обеспеченность по тем или иным причинам все еще остается низкой при достаточно высокой численности населения и развитии жилищного строительства.

Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 4 кв. 2017 г.

Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 4 кв. 2017 г. по материалам проекта под руководством Божко А. В. ООО «Профессиональное финансовое консультирование». Обзор составлен для Московского региона за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей анализа регион за пределами МКАД поделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- До 10 км от МКАД.
- От 10 км от МКАД до ММК (А-107).
- От ММК (А-107) до БМК (А-108).
- За пределами БМК (А-108).

В пределах каждой выделенной ЭЗ выделены направления относительно МКАД по сторонам света. Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, области, то

можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД.

Привязка объектов оценки к координатам обзора

Из приведенных описания ясно, что оцениваемые объекты относятся к ЭЗ за пределами ББК (А-108) по направлению Юго-восток. Для данной зоны городами - ориентирами являются: г. Коломна и г. Луховицы. Соседними ориентирами с востока являются г. Шатура и г. Рошаль, а с юга – гг. Кашира, Ступино, Озеры. Транспортными ориентирами являются автотрассы Новорязанское ш. (М5) и «Дон» (М-4).

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Рисунок 13. Цены предложений на коммерческую недвижимость в дальних зонах области по направлениям 4 кв. 2017 г.

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ЗМК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	18 400	82 600	42 500	27 000	129 400	58 000	20 800	82 600	49 700	5 200	44 000	20 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	20 800	74 600	44 800	20 800	128 900	60 000	22 000	102 500	53 800	7 300	45 800	20 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	20 000	62 000	33 000	18 600	118 600	56 300	18 600	71 100	47 300	5 100	45 800	14 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	14 500	73 900	40 100	25 000	121 000	57 500	25 000	79 200	52 600	4 100	42 100	16 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	16 800	71 400	42 000	26 800	123 200	62 900	20 500	90 000	48 700	4 600	45 200	21 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	17 000	75 000	40 600	21 300	120 000	62 300	20 000	90 000	52 800	5 000	40 000	20 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	15 600	71 100	43 500	17 900	128 600	66 800	21 000	102 500	58 000	4 500	50 000	25 300
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	18 000	78 600	47 600	21 100	136 300	68 900	18 000	100 000	61 500	5 900	51 400	21 000	
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	9 600	69 800	33 700	15 100	100 000	52 000	19 000	80 700	46 600	4 500	35 000	14 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 100	50 300	26 500	13 300	100 000	43 000	13 300	62 500	34 600	3 900	12 400	8 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 000	68 400	37 200	18 400	99 000	53 500	19 800	99 000	49 300	2 000	40 000	11 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	11 500	50 100	27 900	13 600	114 900	57 000	11 500	109 100	48 700	2 200	36 200	13 500
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	10 000	45 000	27 500	10 000	100 000	48 800	11 700	75 000	43 300	4 400	23 300	12 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	13 600	65 000	33 000	18 400	100 000	48 600	18 400	78 700	41 300	2 200	43 200	13 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПроФФинанс»

Торговая недвижимость купля-продажа.

Рисунок 14. Диапазоны цен предложений на торговую недвижимость в дальних зонах области по направлениям 4 кв. 2017 г.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 100	100 000	52 000	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	13 300	100 000	43 000	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	18 400	99 000	53 500	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	13 600	114 900	57 000	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	10 000	100 000	48 800	г. Можайск
Запад	18 400	100 000	48 600	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 800	102 300	50 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 43 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 114 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 500 руб./кв.м.

Рисунок 15. Средние цены предложений на торговую недвижимость в зависимости от удаленности от МКАД

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	107 800	72 700	58 000	52 000
Северо-восток	103 600	67 500	60 000	-
Восток	130 100	60 500	56 300	43 000
Юго-восток	132 900	77 700	57 500	53 500
Юг	134 200	88 700	62 900	57 000
Юго-запад	132 500	80 000	62 300	48 800
Запад	124 000	82 400	66 800	48 600
Северо-запад	130 500	99 300	68 900	-
Среднее значение по ЭЗ	124 500	78 600	61 600	50 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

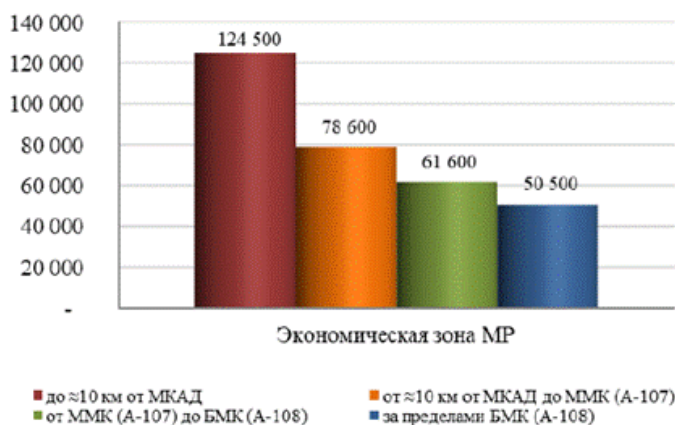


Рисунок 16. Изменение цен предложений на торговую недвижимость в зависимости от удаленности от МКАД

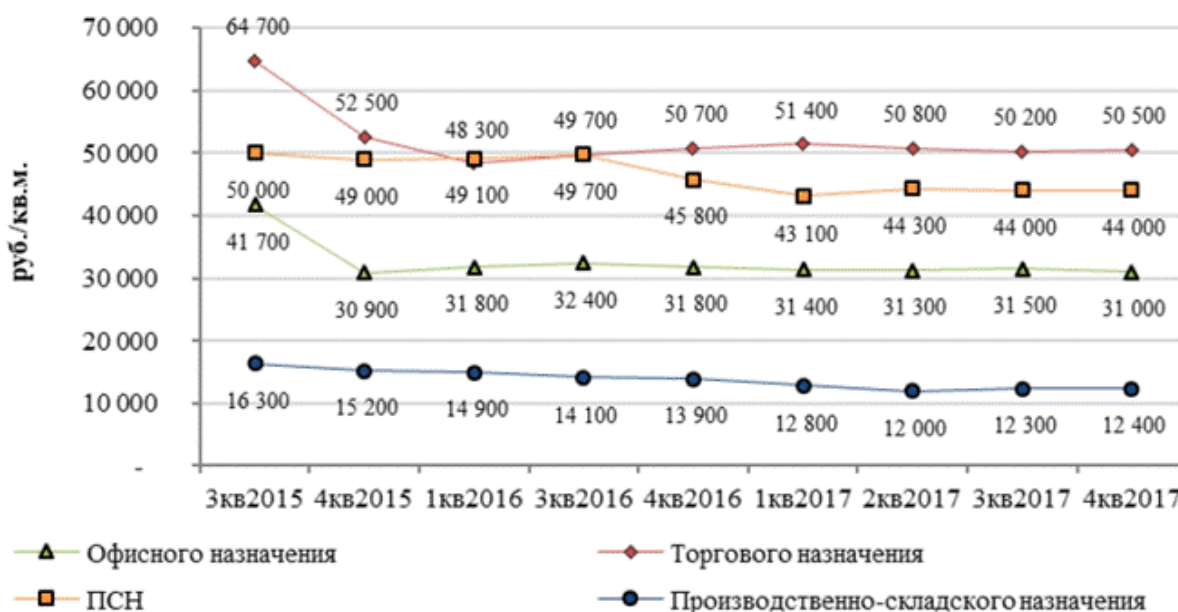
Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	124 500	78 600	61 600	50 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,87%	-21,63%	-18,02%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,87%	-50,52%	-59,44%

Источник информации: составлено ООО «ПроФинанс»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 59,44% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

Рисунок 17. Динамика средних цен предложений на коммерческую недвижимость в дальней зоне области по кварталам



Торговая недвижимость, рынок аренды.

Рисунок 18. Диапазоны арендных ставок торговой недвижимости в дальней зоне области

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 300	21 000	9 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 600	21 000	8 300	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	4 200	24 700	9 900	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	3 600	24 600	9 700	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 300	22 800	8 800	г. Можайск
Запад	3 000	24 000	8 500	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 500	23 000	9 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПроФинанс»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 8 300 руб. кв.м. год с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 9 900 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 100 руб./кв.м./год.

Рисунок 19. Средние арендные ставки торговой недвижимости в зависимости от удаленности от МКАД

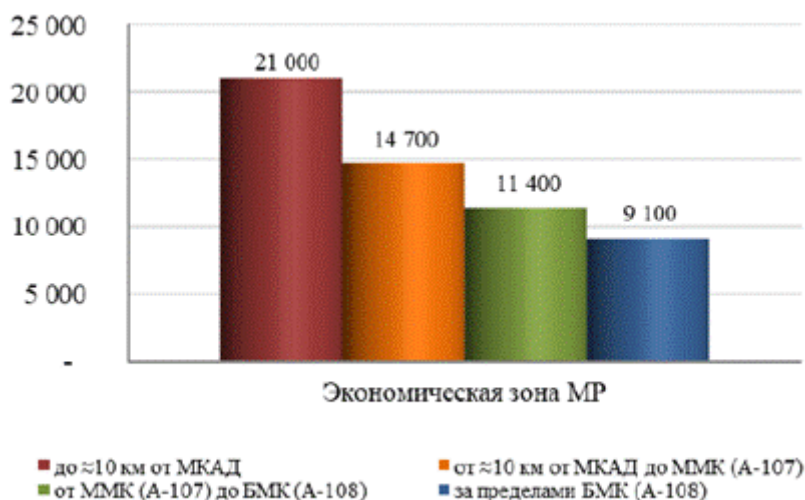


Рисунок 20. Средние арендные ставки торговой недвижимости в зависимости от удаленности от МКАД и от направления

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	21 700	15 000	11 300	9 200
Северо-восток	18 700	15 400	12 700	-
Восток	20 400	11 600	10 400	8 300
Юго-восток	19 700	13 800	9 700	9 900
Юг	24 700	15 500	10 400	9 700
Юго-запад	21 200	14 300	12 600	8 800
Запад	19 900	14 400	11 800	8 500
Северо-запад	21 300	17 500	12 200	-
Среднее значение по ЭЗ	21 000	14 700	11 400	9 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 21. Динамика арендных ставок торговой недвижимости в дальней зоне области

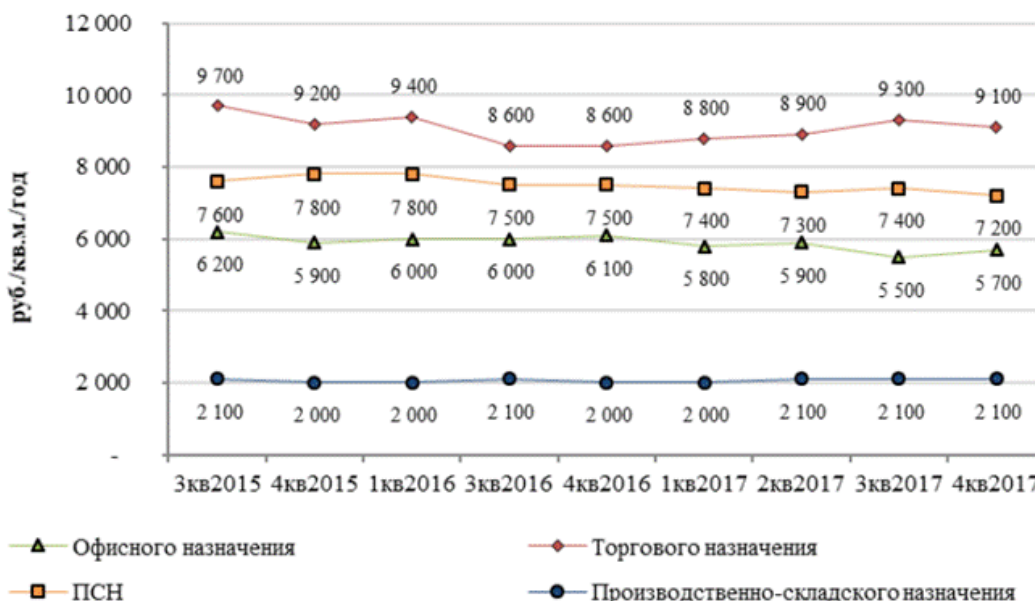


Рисунок 22. Сводные данные по ценам предложений продажи и арендных ставок

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голязино	64 200	80 000	71 000	35 100	8 900	14 300	11 200	3 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	55 300	82 400	60 600	33 100	8 800	14 400	10 200	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	83 800	99 300	76 000	33 900	9 700	17 500	12 500	4 200
	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	42 500	58 000	49 700	20 500	5 700	11 300	8 000	3 000
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	44 800	60 000	53 800	20 700	7 700	12 700	8 600	2 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Ликино-Дулево	33 000	56 300	47 300	14 500	5 900	10 400	8 200	2 100
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск	40 100	57 500	52 600	16 200	7 100	9 700	8 700	1 800
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	42 000	62 900	48 700	21 200	8 500	10 400	9 100	2 600
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 600	62 300	52 800	20 900	8 700	12 600	10 300	3 100
за пределами БМК (А-108)	Запад	г. Истра, г. Руза	43 500	66 800	58 000	25 300	6 900	11 800	9 600	3 500
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	47 600	68 900	61 500	21 000	7 400	12 200	9 600	2 800
	Север	г. Дубна, г. Талдом	33 700	52 000	46 600	14 900	4 900	9 200	7 100	2 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	26 500	43 000	34 600	8 000	4 600	8 300	5 700	1 500
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луковники	37 200	53 500	49 300	11 800	5 700	9 900	8 100	2 200
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озеры, пгт Серебряные Пруды, Зарайск	27 900	57 000	48 700	13 500	7 000	9 700	8 700	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	27 500	48 800	43 300	12 500	6 300	8 800	7 500	2 400
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	33 000	48 600	41 300	13 700	5 600	8 500	6 100	1 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источники информации: составлено ООО «ПроФФинанс»

Расчет валовых рентных множителей и коэффициентов капитализации

На основании усредненных по рынку ценовых показателей можно определить такие важные ориентиры рынка, как валовые рентные множители и коэффициенты капитализации.

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации для метода прямой капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - \alpha_0)}{C_{0i}}$$

где

R — коэффициент капитализации;

ЧОД — чистый операционный доход;

С — стоимость актива;
 АП — годовая арендная плата;
 а — доля операционных расходов;
 k — объем выборки;

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить на основании рекомендаций источника: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Т.2, 2016.

Таблица 6. Значения процента операционных расходов от ПВД для низкокласных офисных и торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,9%	17,1% 18,8%

Для расчетов в качестве доли операционных расходов выбирается округленное значение 18%. Средние цены предложений для района объектов оценки (за пределами ББК – А-108, в направлении юго-восток) составили 53 500 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок – 9 900 руб./ кв. м. в год. По результатам расчетов валовые рентные множители составили для торговых объектов – 5,40. Ставки капитализации (при доле операционных доходов в среднем 18% от потенциального валового дохода) соответственно 15,17%.

Необходимо отметить, что полученное значение ставки капитализации по результатам обзора выглядит значительно завышенным по отношению к другим источникам.

Основными ценообразующими факторами для торговых объектов являются:

- Местоположение.
- Суммарная площадь зданий.
- Площадь земельного участка.
- Вид права на земельный участок.
- Наличие оформленных прав на объекты недвижимости.
- Наличие обременений.
- Срок эксплуатации (дата постройки) или состояние (потребность в ремонтах).
- Наличие инженерных сетей и коммуникаций.
- Конструктивные особенности зданий (этажность, высоты помещений, качество полов и т.п.).
- Наличие дополнительного оборудования в составе комплекса (холодильное или иное оборудование и т.п.)

Вывод.

По результатам анализа можно сделать вывод, что по результатам четвертого квартала 2017 г. за пределами ББК – А-108, в направлении юго-восток в Московской области цены предложений продаж составили диапазон 18 400- 99 000 руб./ кв. м. со средним значением - 53 500 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок в диапазоне 4 200 – 24 700 руб./ кв. м. в год со средним значением – 9 900 руб./ кв. м. в год. Все ценники указаны с учетом НДС.

Доля вакантных площадей в торговых объектах составляет в среднем 12%, однако, для новых объектов (не старше 2-х лет) доли вакансий могут достигать 14%.

Динамика цен и арендных ставок по отношению к минимумам 2016 г. слабо положительная.

3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.13 ФСО №7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов

наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение торговых объектов);
- переоборудование под офисные или складские объекты.

Правомочность

Оцениваемое торговое здание расположено на земельном участке земель населенных пунктов с целевым назначением под объект торговли. Переоборудование существующих объектов под другие цели связано с требованием переоформления разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. При этом в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

Физическая возможность

Физические характеристики объектов оценки не накладывают ограничений на их использование по прямому назначению.

Перепрофилирование под иные варианты использования связано с существенными затратами без гарантии окупаемости.

Финансовая целесообразность

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объектов, любое значительное изменение их функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность оцениваемых объектов может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от объектов оценки можно получить при использовании их по прямому назначению.

Выводы:

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка недвижимости Московской области и Коломенского района, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки заключается в использовании их по прямому функциональному назначению – в качестве объекта торговли. У оценщика нет оснований считать текущее использование (последнее перед остановкой деятельности) оцениваемых объектов недвижимого имущества не эффективным.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.24 ФСО №1 при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В рамках каждого подхода существует ряд различных методов оценки, отличающихся способами расчета стоимости. Оценщик в праве самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения.

Сущность затратного подхода к оценке недвижимого 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.

Затратный подход наиболее применим:

- для объектов нового строительства или с небольшим сроком эксплуатации;
- для общественных (некоммерческих) государственных объектов или специальных объектов;
- объектов различного назначения на неразвитых рынках недвижимости;
- для целей страхования объектов недвижимости.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, основанные на расчете себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, степень износа и устаревания зданий, стоимость прав на земельный участок (как условно свободного), но он не отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Методы затратного подхода можно подразделить на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, основанные на расчете себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты недвижимости, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

При принятии решения о выборе подходов к оценке учитывалось текущее состояние активности местного рынка коммерческой недвижимости, Коломенского района Московской области.

ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Стоимость земельных участков рассчитывалась с использованием методик сравнительного подхода. Затратный подход не применим, поскольку земля – это не возобновляемый ресурс. Доходный подход не использовался ввиду невозможности получения дохода от застроенных земельных участков в отрыве их от улучшений.

Стоимость зданий определялась методами сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход не применялся по нескольким причинам.

1. В условиях достаточно развитого рынка недвижимости расхождения между результатами затратного подхода и двух других подходов всегда трактуются не в пользу затратного.
2. Корректный расчет физического износа, который определен не столько эксплуатацией зданий, сколько простоем без эксплуатации и обслуживания, возможен только при составлении дефектной ведомости или сметы на необходимый ремонт.
3. Определение прибыли предпринимателя и (или) внешнего (экономического) износа всегда связаны с большими методическими погрешностями.

5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам, влияющих на их стоимость;
- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов по разным аналогам.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ

Для оценки земельных участков наиболее предпочтительным к применению является сравнительный подход. В данном случае, в рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж, поскольку имеются условия для его применения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных (свободных) земельных участков при наличии информации о ценах сделок. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками, допускается использование цен предложения (спроса). Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:²

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

Принятой всеми участниками рынка в качестве единицы сравнения выступает стоимость 1 кв.м. площади земельного участка. К элементам сравнения относятся те характеристики земельных участков и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на цены сделок с ними.

- Категория земель.
- Назначение.
- Вид права.
- Местоположение.
- Площадь.
- Наличие или степень доступности к инженерным сетям (инфраструктура).
- Наличие или отсутствие дополнительных улучшений (построек и т.п.).

Определение стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а.

Учитывая отсутствие надлежащим образом оформленных прав на земельный участок. Оценка проводится для участка под пятном застройки здания. (3649 кв. м. по данным БТИ с учетом прилегающей площади, необходимой для эксплуатации и обслуживания здания площадью в границах земельного участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013. Оцениваемая площадь 4 138 кв. м. получена как сумма площади под пятном застройки и участок шириной 2 м по периметру здания.)

Исходя из сложившейся практики (истекшие сроки права краткосрочной аренды), для оценки принимаются права краткосрочной аренды земельного участка.

Выбор объектов–аналогов основан на принадлежности их к оцениваемому сегменту земельного рынка, а

² Источник информации: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России, Распоряжение от 07.03.2002 №568-р.

также на принципе максимальной приближенности их характеристик к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Таблица 7. Характеристики объектов-аналогов земельных участков.

№	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	МО, Чеховский р-н, д. Углешня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, Дмитровский р-н, с. Ильинское	МО, г. Сергиев Посад
Описание объекта	Продажа участка на Старом Симферопольском шоссе (40 км. от МКАД), около деревни Углешня. Общая площадь - 2 Га, возможно межевание от 50 соток. Электричество подведено. Проект съезда с шоссе проработан и оплачен. Категория и ВРИ в процессе перевода.	Земельный участок на первой линии шоссе, г.о. Домодедово, напротив деревни Тургенево. Площадь участка - 9.5 соток, треугольная форма. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М4, 35 км от МКАД Трасса М-4 - 6 км. Категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку. Прямое примыкание к трассе, есть съезд. Трасса М-4 - 6 км.	Продажа земельного участка под строительство торгового центра или магазина в Дмитровском районе Московской области, 47 км от МКАД. Участок располагается в окружении элитной коттеджной застройки. Развитая инфраструктура.	Продается участок на первой линии Новоугличского шоссе. Разработан проект многофункционального торгового развлекательного комплекса, общая площадь проекта 36010 кв.м. Площадь участка 5 га. отличная транспортная доступность Земельные отношения оформлены, аренда до 2022 г. Можно увеличить участок до 10 га.
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Общая площадь, кв.м.	20 000	950	13 500	50 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Торговое	Административное	Торговое	Торговое
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Аренда долгосрочная
Цена предложения, руб.	20 000 000	900 000	12 150 000	50 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	1 000,0	947,37	900,00	1 000,00
Агент	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58	АН "Инвест Недвижимость" (495)772-76-58
Источники информации	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_2_ga_ugleshnya/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse_a_107_9_5_sotok_turgenevo/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_1_35_ga_iliinskoe/	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_na_pervoy_linii_shosse_v_sergievo_m_posade_5_ga/

Подтверждающие информационные материалы представлены в Приложении настоящего отчета.

Расчет показан в следующей таблице. Обоснование произведенных корректировок приведено ниже.

Определение стоимости земельного участка

Таблица 8. Расчет удельной стоимости земельного участка как условно свободного.³

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	МО, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а	МО, Чеховский р-н, д. Углешня	МО, ГО Домодедово, дер. Тургенево	МО, Дмитровский р-н, с. Ильинское	МО, г. Сергиев Посад
Вид права	Аренда краткосрочная	Собственность	Собственность	Аренда долгосрочная	Аренда долгосрочная

³ Источник информации: Расчеты оценщика.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Торговое	Торговое	Общественно-деловая	Торговое	Торговое
Площадь, кв.м.	10 000	20 000	950	13 500	50 000
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.	электр. и газ по гран.
Наличие строений	условно не застроен	нет	нет	нет	нет
Дата предложения	январь 18	январь 18	январь 18	январь 18	январь 18
Удаленность от МКАД, км.	90	40	35	47	105
Направление	Юго-восток	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Цена предложения, руб.		20 000 000	1 100 000	12 150 000	50 000 000
Цена за 1 кв. м без НДС, руб.		1 000	1 158	900	820
Корректировки					
Корректировка на торги		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Цена предполагаемой сделки, руб.		17 800 000	801 000	10 813 500	44 500 000
НДС в составе цены предполагаемой сделки, руб.		0	0	1 946 430	8 010 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб.		17 800 000	801 000	8 867 070	36 490 000
Цена предполагаемой сделки без учета НДС, руб./ кв. м.		890	843	657	730
Корректировка на различие в коммуникациях		16,00%	24,00%	16,50%	16,50%
Корректировка на место положения		-14,94%	-14,94%	-7,76%	12,63%
Корректировка на назначение		0,00%	23,56%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права		-24,00%	-24,00%	-11,60%	-11,60%
Корректировка на населенный пункт		24,60%	24,60%	24,60%	0,00%
Корректировка на масштаб		14,4%	-11,8%	10,6%	23,7%
Итоговое значение корректировок		16,04%	6,36%	32,35%	41,21%
Скорректированные стоимости, руб./кв.м.		1 033	897	869	1 031
Валовое значение корректировок		80,3%	94,2%	57,5%	75,4%
Весовой коэффициент		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Среднее значение стоимости права аренды 1 кв. м, руб.			957		
Стоимость права аренды земельного участка, руб.			3 961 560		

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 9,04%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной

и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Обоснование вносимых корректировок:

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет в среднем 11% в диапазоне 10-12%. Поправка выбирается как среднее приведенных значений – 11%.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Таким образом, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1 и №2 находятся в одинаковых режимах налогообложения, то по данному элементу сравнения, корректировка не проводилась. Для аналогов №3 и №4 производится вычитание НДС в размере 18% от суммы предполагаемой сделки, т.е. после вычета скидки на торг.

К тому же к аналогам №3 и №4 применяются отрицательная поправка в размере -11,6%, как среднее значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.5.1. Табл.40

Таблица 9. Расчет поправки на различия в правах

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		0,75	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78	0,65	0,84

Поправка для аналога №3, находящегося в долгосрочной аренде по отношению к объекту оценки в краткосрочной аренде определена, как $0,76/0,86 - 1 = - 11,6\%$. Для аналогов №1 и №2, находящихся в собственности – 24%.

Корректировка на особые условия сделки: Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие) в ходе интервью не были выявлены, корректировка по данному фактору сравнения не вводилась.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): Даты предложения аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Все объявления актуальны на дату оценки, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на категорию и назначение земельного участка: Расчет корректировки на назначение земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Коломенском районе Московской области.

Таблица 10. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Удельная стоимость, руб./ кв. м.
Торговые объекты	53500
Объекты ПСН	49300
Отношение величин	1,085
Значение корректировки	8,5%

Корректировка на назначение земельного участка в размере 8,5% применяется к аналогу №2.

Корректировка на место положения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность земли для дальнейшего коммерческого освоения в соответствии с разрешенным использованием.

Расчет корректировки на место положения земельного участка рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Коломенском районе Московской области и районах расположения каждого

из аналогов.

Цены в обзоре приведены для комплексных объектов, представляющих собой коммерческие объекты недвижимости, расположенные на земельных участках соответствующего назначения. Таким образом, сравниваемые в ходе анализа цены содержат в себе как стоимости зданий, так и стоимости земельных участков под ними.

Сбалансированность рынков купли-продажи и аренды объектов недвижимости предполагает прямо пропорциональную зависимость стоимости земельных участков от стоимости объектов, которые на ней построены, или могут быть построены. Это подтверждается, например, логикой расчетов стоимости земли методом предполагаемого использования, методом остатка или методом выделения. Таким образом, сравнение цен на комплексные объекты может использоваться для относительных корректировок как для комплексов, так и для зданий, и для земельных участков в отдельности.

Таблица 11. Расчет корректировки на назначение земельного участка

Объект корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от МКАД, км	40	35	47	105
Направление	Юг	Юг	Север	Северо-Восток
Удельная стоимость в районе объекта оценки, руб./ кв. м.	62 900	62 900	58 000	47 500
Удельная стоимость в районе аналога, руб./ кв. м.	53 500	53 500	53 500	53 500
Отношение величин	0,8506	0,8506	0,9224	1,1263
Значение корректировки	-14,94%	-14,94%	-7,76%	12,63%

Для аналога №4 принято среднее значение удельной стоимости для двух соседних зон.

Корректировка на размер площади объектов: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади. Существует устойчивая закономерность, что цена 1 кв. м. объектов недвижимости с меньшей площадью выше, чем у большей. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования⁴, результаты которого подчиняются степенной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

Формула 1. Расчетная модель определения поправки.

$$K_S = \left(\frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

K_{S1}, K_{S2} – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельных участков оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

Таблица 12. Расчет поправки на масштаб.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь участка, кв.м:	4 138	20 000	950	13 500	50 000
Коэффициент поправки: $1,8359 * S^{(-0,0853)}$	0,902	0,789	1,023	0,816	0,730
Итого:		14,4%	-11,8%	10,6%	23,7%

Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути и возможность подключения к электросетям. Однако, наличие инженерных сетей и возможность подключения существенно отличаются по величине требуемых затрат. Поэтому ниже возможность подключения к сетям будет учитываться в половинном размере от корректировки на наличие сетей. Указанные значения составят, соответственно нижние (по расширенным интервалам) и средние значения рекомендуемых корректировок. Рекомендуемые корректировки приняты на основании рекомендаций следующих источников.

Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород Табл. 61-62.

Таблица 13. Рекомендуемые значения поправок на наличие инженерных сетей

	Доверительный интервал		Расширенный интервал		
	Среднее	Минимум	Максимум	Минимум	Максимум

⁴ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

		Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Электроснабжение	1,16	1,15	1,18	1,09	1,24
Газоснабжение	1,15	1,14	1,17	1,09	1,24
Водоснабжение и канализация	1,16	1,15	1,17	1,08	1,21

Очень близкие к приведенным значениям рекомендованы и в работе: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf

Таблица 14. Расчет поправки на наличие инженерных сетей

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие инженерных сетей	электр., вода, канализ., отопл.	электр.	электр. по гран.	электр. и газ по гран.	электр. и газ по гран.
Поправка		16,00%	24,00%	16,50%	16,50%
Описание		отсутствие воды и канализации	отсутствие воды и канализации и +1/2 электричество	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2	отсутствие воды и канализации + 1/2 электричество наличие газа -1/2

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в районном центре, как и аналог №4, для которого корректировка не требуется.

Для всех прочих аналогов поправка выбрана на основании рекомендаций Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3 разд. 3.2. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, 2014 г.

Таблица 15. Расчет поправки на статус населенного пункта

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,76	0,79	0,65	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,72	0,59	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,60	0,45	0,89
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,37	0,61

Поправка положительная и определена в размере $24,6\% = 0,71/0,57 - 1$.

Корректировка на состояние участка: Поскольку стоимость оцениваемого земельного участка определяется как условно свободного, и все аналоги свободны от застройки, то корректировка по данному параметру не требуется.

Вывод.

Стоимость права аренды земельного участка под пятном застройки здания с учетом площади, необходимой для эксплуатации и обслуживания здания общей площадью 4 138 кв. м., в границах участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013 по адресу: МО, г. Коломна, ул. Щуровская, 13а определенная методами сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет 3 961 560 руб. без учета НДС.

Определение стоимости здания торгового центра, расположенного по адресу МО, г. Коломна, ул. Щуровская, 13а.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты оценки представляют собой здания производственного, складского, административного назначений, размещенные на земельных участках производственного назначения. Объекты оценки размещаются в границах производственной застройки.

В соответствии с требованиями ФСО №7, VII, 24 в) в рамках сравнительного подхода не определяется стоимость недвижимости специального назначения (насосной станции и бетонных ограждений).

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения отдельно стоящих зданий с земельными участками выступает стоимость 1 кв. м. площади зданий. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий и земельных участков и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, состояние, т.е. потребность в ремонтах разной степени, вид прав на земельный участок и т.п.) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

Таблица 16. Характеристики объектов-аналогов.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	МО г. Коломна, ул. Зеленая 9а..	МО г. Коломна, ул. Девичье Поле, 4а.	МО Луховицы, улица Гайдара, 4
Описание объекта - аналога	ТРЦ Гелиос расположен в мкр Центральный. Год постройки 2006. Общая площадь здания 3678,3 кв. м. площадь прилегающего земельного участка 1274 кв.м. (здание и земельный участок в собственности). В отличном состоянии, все центральные коммуникации.	Здание построено и сдано в эксплуатацию в марте 2010 г.. Общая площадь здания 825,6 кв.м. 2 этажа и цоколь. Высота потолков на этажах 3,2 м., на цокольном этаже 3 м. Фундамент и перекрытия бетонные, стены из кирпича.	Первая линия, парковка. Проведены все коммуникации, в т.ч. предоставляемая единовременная электрическая мощность не менее 90 кВт. Коммерческие условия. Площадь - 513,90 кв.м. Стоимость - 30 500 000 руб. Арендатор - супермаркет «5 Пятерочка».
Назначение	Здание торгового центра	Здание торгового центра	Здание торгового центра
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв. м.	420	1000	535
Вид прав на з/у	Собственность	Собственность	Собственность
Инженерные сети	Электр., вода, канализ., отопление	Электр., вода, канализ., отопление	Электр., вода, канализ., отопление
Общая площадь зданий, кв. м.	3678,3	826	513,9
Цена предложения с НДС, руб.	150 000 000	45 500 000	30 500 000
Дата предложения	Янв. 2018	Янв. 2018	Янв. 2018
Агент	ИПК "Стратегия" Евгения Витальевна (495)989-98-69	(906)056-29-04 Андрей	(916)747-47-40 АН "Земрос"
Источники информации	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kolomna_zelenaya_9a_-_3_6783_kv.m._prodazha_torg_918182271	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovo-ofisnyy_kompleks_826_m_2_99032536	https://www.avito.ru/luhovitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_arendnogo_biznesa_5_pyaterochka_1197190989

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТОВ

Расчеты в рамках сравнительного подхода состоят из следующих этапов.

- 1) Из цены предложения вычитается скидка на торги.
- 2) Полученное значение цены предполагаемой сделки корректируется на различие в инженерных системах и коммуникациях, а так же на место расположения.
- 3) Определяется стоимость земельного участка, входящего в состав каждого предложения путем корректировки на различия в составе имущественных прав и на масштаб относительно площади земельного участка в составе оцениваемого объекта. В качестве базового значения принимается удельная стоимость земельного участка, определенная выше для каждого из объектов оценки с корректировками для каждого из аналогов.
- 4) Полученная стоимость земельных участков вычитается из стоимости предложений - оставшейся части цены после вычитания скидки на торги. В результате остается стоимость строений в составе цены предложения (с учетом возможных дополнительных объектов, например, оборудования или строений).
- 5) Полученное значение корректируется на наличие в стоимости аналогов оборудования или иных дополнительных объектов.
- 6) Полученная стоимость строений корректируется на масштаб и состояние (потребность в ремонте). В качестве базового значения для корректировки состояние объектов выбирается состояние оцениваемого объекта, как не требующее ремонта.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки, относящиеся ко всему комплексу

Корректировка на условия сделки купли-продажи: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен

предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет диапазон 10-12%. Учитывая место расположения, назначение и состояние объекта оценки, скидка выбирается в пределах указанного диапазона на уровне 10%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику места положения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательности объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Расчет корректировки на место положения объекта рассчитывается на основании среднестатистических цен предложений, приведенных в обзоре рынка недвижимости для района расположения объектов оценки в Коломенском районе Московской области и районах расположения каждого из аналогов.

Однако, два аналога расположены в г. Коломна, как и объект оценки. Аналог №3 расположен в г. Луховицы, который по результатам анализа рынка отнесен к одной ценовой зоне с г. Коломной. Таким образом, корректировка на место расположения не требуется.

Корректировка на статус населенного пункта. Объект оценки расположен в районе центра, как и все аналоги, следовательно, которых корректировка не требуется.

Корректировка на инженерные сети и инфраструктуру:

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект находятся в населенных пунктах и имеют подъездные автомобильные пути, и все необходимые для эксплуатации торговых зданий коммуникации.. Корректировки не требуются.

Корректировки общие для земельных участков

Корректировка на размер площади земельных участков: Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади земельных участков. Существует устойчивая закономерность, показывающая, что удельная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости снижается с ростом площади объектов. С учетом того, что площади объектов-аналогов и объекта оценки отличаются, введение соответствующей корректировки необходимо. В данном случае поправка рассчитывалась на основании статистического исследования⁵, результаты которого подчиняются рыночной экспоненциальной зависимости с коэффициентом корреляции 0,99.

$$K = 1,8359 * S^{(-0,0853)}$$

Формула 2. Расчетная модель определения поправки.

$$K_S = \left(\frac{K_{S1}}{K_{S2}} - 1 \right) \quad \text{где:}$$

K_{S1}, K_{S2} – значение коэффициента поправки к удельной стоимости земельного участка оцениваемого объекта и объекта-аналога (соответственно).

Таблица 17. Расчет поправки на масштаб для земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки усредненный	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	4 138	1 274	350	4 370
Коэффициент	0,902	0,998	1,114	0,898
Итого поправка на масштаб:		-9,56%	-19,00%	0,47%

Учитывая в данном случае, что производится «обратный» расчет – от объекта оценки к аналогам – знак корректировки в расчетной таблице будет иметь обратную величину, т.е. если аналоги по площади меньше оцениваемого участка, поправки должны увеличить долю стоимость земли в цене аналога и наоборот.

Корректировка на состав передаваемых прав: В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (т.е. передача прав

⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40), 2005 г.

собственности). При этом, операции по передаче арендных прав на земельные участки подлежат обложению НДС на основании ст. 155 НК РФ. Объекты – аналоги находятся в собственности и, следовательно, сделки с ними не облагаются НДС. Для обратной корректировки используется право аренды оцениваемого земельного участка без учета НДС.

Ко всем аналогам применяются положительные поправка в размере $31,6\% = 1/0,76 - 1$, как средние значение диапазонов, рекомендованных источником Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.3, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, Табл.41.

Таблица 18. Расчет поправки на различия в правах

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной стоимости земельных участков в долгосрочной аренде к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной стоимости земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной стоимости аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78	0,65	0,84

Корректировки для зданий

Корректировка на наличие иных объектов кроме здания – аналога. Данная корректировка отражает наличие в составе объекта – аналога объектов, не связанных с объектом недвижимости. Ни один из аналогов, как и объект оценки, не имеет в своем составе объектов кроме здания на земельном участке. Корректировка не требуется.

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. Расчет проводится аналогично расчету поправки на масштаб для земельных участков, описанный выше. В качестве расчетной зависимости использованы рекомендации Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости" т.1, ч. 1, 2016 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Н-Новгород, разд.5.1. рис.78.

Таблица 19. Расчет поправки на масштаб для здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания S, кв.м.	3 585	3 678	826	514
$K = 1,5531 * S^{(-0,096)}$	0,708	0,706	0,815	0,853
Корректировка на масштаб по площади здания S	0,00%	0,25%	-13,14%	-17,01%

Корректировка на конструктивные особенности зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из конструктивных отличий в объекте оценки и аналога. Корректировка по конструктивным признакам признается незначительной на фоне прочих ценообразующих факторов.

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние. При этом оцениваемый объект имеет незначительный физический износ. Здание построено и сдано в эксплуатацию в 2014 г. Состояние конструктивных элементов здания и элементов отделки хорошее. Внешних дефектов, требующих ремонта, не выявлено. Корректировка не требуется.

Корректировка на категорию и назначение здания: Все аналоги относятся к специализированным торговым зданиям, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В следующей таблице приведены расчеты усредненной удельной стоимости здания в соответствии с описанным выше алгоритмом.

Таблица 20. Расчет стоимости строений (этапы 1-6)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	МО, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а	МО г. Коломна, ул. Зеленая 9а..	МО г. Коломна, ул. Девичье Поле, 4а.	МО Луховицы, улица Гайдара, 4
Назначение объектов	Торговое здание	Здание торгового центра	Здание торгового центра	Здание торгового центра
Площадь зданий, кв.м.	3 584,7	290,0	302,2	2 252,0
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь земельного участка, кв. м.	4 138	1 274	350	4 370

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммуникаций	электр., вода, канализ., отопл.	электр., вода, канализ., отопл.	электр., вода, канализ., отопл.	электр., вода, канализ., отопл.
Дата предложения	Янв.2018	Янв.2018	Янв.2018	Янв.2018
Цена предложения с учетом НДС, руб.		150 000 000	45 500 000	30 500 000
Корректировки общие для комплекса здания и земля				
Скидка на торги		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Корректировка на место положения		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая корректировка для комплекса		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость комплекса (цена сделки), руб.		135 000 000	40 950 000	27 450 000
Корректировки общие для земельных участков				
Корректировка на масштаб з/у		9,56%	19,00%	-0,47%
Корректировка на состав прав		31,58%	31,58%	31,58%
Итоговая корректировка для з/у		41,14%	50,58%	31,11%
Удельная стоимость з/у, руб./ кв. м.	957,36	1 351	1 442	1 255
Стоимость з/у, руб.		1 721 445	504 547	5 485 314
Корректировки для зданий				
Стоимость зданий без учета земли, Сз		133 278 555	40 445 453	21 964 686
Корректировка на масштаб зданий		0,25%	-13,14%	-17,01%
Корректировка на состояние		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на назначение		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговое значение корректировок для зданий		0,25%	-13,14%	-17,01%
Стоимость зданий скорректированная		133 608 759	35 129 528	18 228 120
Площадь, кв. м.		3 678,3	826,0	513,9
Расчетное значение удельной стоимости зданий, руб./ кв. м		36 324	42 530	35 470
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение стоимости 1 кв. м здания с НДС, руб.	38 108			
Стоимость 1 кв. м здания без НДС, руб.	32 295			
Стоимость здания без учета стоимости земли и без НДС, руб.	115 766 947			

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \frac{\sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}{\bar{C}^2}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 10,2%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

Вывод.

Стоимость здания торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и стоимости земельного участка составляет 115 766 947 руб.

Стоимость здания торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и с учетом стоимости земельного участка (под пятном застройки) составляет 119 728 507 руб.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи торговых помещений в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости торговых площадей на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

Определение величины текущей стоимости доходов

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Так же важным фактором при отборе аналогов явилась дата постройки объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в месяц или в год.

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 21. Характеристика объектов-аналогов.

Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	МО, г. Коломна, ул. Дзержинского, 4	МО, г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, 387 б.	МО, г. Коломна, ул. Крупской (р-н Щурово)
Описание объекта строительства	Сдается в аренду помещение общей площадью 195 м (125,8 м торговая + 69,2 м подсобки). Помещение расположено в пристройке к девятиэтажному дому, Перед магазином оборудована удобная автомобильная парковка. Имеются все инженерные коммуникации. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, ежемесячно по мере потребления.	Первый этаж в ТОК "Коломенский строитель" с отделкой, центральный вход, отопление, охрана, телефон, интернет, транспортная доступность, зона погрузки-разгрузки, вывеска. Соседи-салон обоев "Эрисманн", свадебный салон, в цокольном этаже мебельный салон. Вся территория-строительный рынок.	Аренда помещений на 2 эт . От 700 р. кв.метр. Площади в любых удобных вариантах или целый этаж. . Подходит практически под всё. Н. Остановка общ.транспорта в 10 м. Щуровская больница в 400 метрах. 6 отдельных входов ,3 санузла. Удобные подъезды к зданию со всех сторон. Большая автостоянка . Часть первого этажа арендует сеть универсамов алкогольных напитков "Бристоль". Другую часть магазин продуктов "Рязанский" .
Назначение помещений	Нежилое торговое	Нежилое торговое	Нежилое торговое
Тип и класс объекта	Специализированное торговое здание	Специализированное торговое здание	Специализированное торговое здание
Общая площадь, кв. м.	195	135	170
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку аренды
Коммунальные платежи	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды
Арендная ставка с НДС, руб./ кв. м. в год	7 800	7 200	8 400
Агент	(906)056-29-04	(916)621-96-14	(926)-399-68-38
Источники информации	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_pomescheniya_dzerzhinskogo_4_195_kv._m_150414279	https://www.realtymag.ru/magazin/arenda/11467475	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_170_m_857541900

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

В следующей таблице показаны расчеты арендной ставки для объекта оценки. Описание примененных корректировок приведено ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет проводится для арендной ставки торговых помещений 3 742 кв. м., расположенных на 1 этаже объекта

МО, г. Коломна, Каширский пр-т, д. 2.

Таблица 22. Расчет арендной ставки для объекта МО, г. Кашира, Каширский пр-т, д. 2

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Место положения	МО, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а	МО, г. Коломна, ул. Дзержинского, 4	МО, г. Коломна, ул. Октябрьской Революции, 387 б.	МО, г. Коломна, ул. Крупской (р-н Щурово)
Назначение помещений	Нежилое торговое специализированное	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании	Нежилое торговое в специализированном торговом здании
Этаж расположения	1	1	1	2
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Включены в ставку аренды
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Площадь помещений, кв.м.	3 584,7	500	550	548
Наличие парковки	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая	Наземная неохраннымая
Дата предложения	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Арендная ставка, предложение с НДС, руб./ кв.м. в год		7 800	7 200	8 400
Арендная ставка, предложение без НДС, руб./ кв.м. в год		6 610	6 102	7 119
Корректировки				
Корректировка на торги		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	13,60%
Корректировка на площадь		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на коммунальные платежи в составе арендной ставки		0,00%	0,00%	-8,00%
Итоговое значение корректировок		-13,00%	-13,00%	-7,40%
Скорректированные ставки без НДС, руб./ кв. м.		5 751	5 308	6 592
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Среднее значение арендной ставки без НДС, руб./ кв.м. в год	5 883,7			

Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \frac{\sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2}{\bar{C}^2}} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C_i — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет 11,14%.

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 30%–35 %, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на условия сделки купли-продажи. В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. По данным НЦПО, Справочник рыночных корректировок, СРК 2017 под. Ред. Яскевича Е. Е. табл.61. для торговых объектов в Московской области скидка на торг составляет диапазон 6-9%.

Учитывая место расположения, назначение и состояние объекта оценки, скидка выбирается в пределах указанного диапазона на уровне 6%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки).

Все предложения актуальны на дату оценки в январе 2018 г., поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на характеристики местоположения объекта и на его ближайшее окружение. Объекты сопоставимы по данному параметру. Все они располагаются в районе расположения объекта оценки или в соседних с ним районах сопоставимых по престижности и транспортной доступности. В этой связи вводить корректировку не целесообразно.

Корректировка на размер площади объектов. Корректировка на площадь принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.1

Таблица 23. Значения корректировок на площадь для торговых объектов

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка для всех аналогов имеющих площади в интервале от 100 до 300 кв. м. отрицательная и составляет -7%.

Корректировка на назначение и класс объектов. Все непосредственные аналоги – помещения имеют одинаковое назначение – торговые площади и расположены в специализированных торговых зданиях.

На основании приведенных доводов корректировки на тип и класс объектов не применяются.

Корректировка на этаж расположения. Помещения аналогов №1 и №2 расположены на первом этаже, как и объект оценки, следовательно, корректировка не требуется. Корректировка на этаж расположения принимается на основе данных издания: Лейфер Л. А. Справочник оценщика недвижимости, 2014 г. Табл.11.1.2, 8.1.2, 8.1.3. Для аналога и №3, расположенных на втором этаже поправка выбирается положительная в размере 13,6%.

Таблица 24. Значения корректировок на этаж расположения для торговых объектов

	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,75	0,9
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89	0,8	0,95
Отношение удельной цены помещения в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,7	0,73	0,6	0,8

Корректировка на отдельный вход.

Все помещения – аналоги имеют общие входы, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние объектов. Все объекты-аналоги имеют хорошее рабочее состояние и не требуют ремонтов. Оцениваемые помещения так же не требуют ремонта. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие дополнительной площади земельного участка и парковки. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из обеспеченности гарантированными парковочными местами, места разгрузки товаров и т.п. Все объекты - аналоги, как и оцениваемый объект имеют достаточно места для стоянок автотранспорта покупателей и служебного автотранспорта поставщиков товаров, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Все аналоги сдаются в аренду по ставкам, включающим в себя эксплуатационные расходы. Предложение аренды аналогов №1 и №2 предполагает отдельные коммунальные платежи. Однако, для аналога №3 коммунальные платежи уже включены в ставку аренды. Учет доли коммунальных платежей в ставке аренды в размере 8% определен на основании рекомендаций статьи Вольновой В. В. «Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода» в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» Выпуск №12, 2012 г.

В итоге удельная арендная ставка для торговых помещений площадью 3 584,7 кв. м., составит 5 784,6 руб. без учета НДС.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Формула 3. Расчетная модель.

$$\text{ДВД} = \text{ПДВ} - \text{Потери}$$

где:
 ДВД – действительный валовой доход.
 ПДВ – потенциальный валовой доход.
 Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

Размер арендопригодной площади определен в соответствии с экспликацией (см. Приложение). За вычетом из общей площади всех площадей кроме торговых и подсобных (разделочных, весовых, складских и т.п).

В расчетах участвуют только площади первого этажа оцениваемого здания, так как все площади второго этажа относятся к служебным и исключены из состава арендопригодных.

Коэффициент недозагрузки определяется на основании статистической информации, приведенной в обзоре рынка по источнику <https://zдание.info/2393/2467/news/10291>, где указаны доли вакантных торговых площадей в Московском регионе в 2017 г. на уровне 12% с прогнозом сохранения тенденции.

Таблица 25. Расчет действительного валового дохода для объектов

Наименование показателя	Значение, руб.
Площадь объекта, кв.м.	3 584,70
Арендопригодная площадь, кв.м.	3 041,20
Арендная ставка в год за 1 кв.м.	5 883,73
Доля загрузки площадей	88,00%
Потенциальный валовой доход:	17 893 596,07
Потери от недозагрузки (простой): 12% от ПВД	2 147 231,53
Итого действительный валовой доход, руб.:	15 746 364,54

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Формула 4. Расчетная модель.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее), приходящихся на объект оценки.

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить на основании рекомендаций источника: Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Т.2, 2016.

Таблица 26. Значения процента операционных расходов от ПВД для низкокласных офисных и торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,9%	17,1%	18,8%

Для расчетов в качестве доли операционных расходов выбирается округленное значение 18%.

Таблица 27. Расчет чистого операционного дохода.

Наименование показателя	Значение, руб.
Действительный валовой доход:	15 481 006,95
Операционные расходы (18% от ПВД):	3 220 847,29
Итого ЧОД:	12 252 517,25

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В соответствии с требованиями ФСО-7 метод рыночной экстракции признан основным для определения ставок капитализации. Несмотря на то, что доходный подход при использовании таких ставок теряет независимость от сравнительного подхода, как это отмечалось в работе Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости.» СПб.: МКС, 2007. С. 188–243 применение этого метода позволяет определить действительные рыночные ставки доходности и избежать завышения ставок дисконтирования и капитализации в условиях высокой волатильности финансовых рынков и в частности долговых рынков (облигаций и процентных ставок)

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте (Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. СПб.: Питер, 2006. С. 99–100, и др.):

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - \alpha_0)}{C_{0i}}$$

где

- R — коэффициент капитализации;
- ЧОД — чистый операционный доход;
- C — стоимость актива;
- АП — годовая арендная плата;
- α — доля операционных расходов;
- k — объем выборки;

Выше в обзоре рынка показаны источники информации Обзор коммерческой недвижимости Московской области по итогам 4 кв. 2017 г. по материалам проекта под руководством Божко А. В. ООО «Профессиональное финансовое консультирование» и расчеты ставки капитализации по итогам четвертого квартала 2017 г.

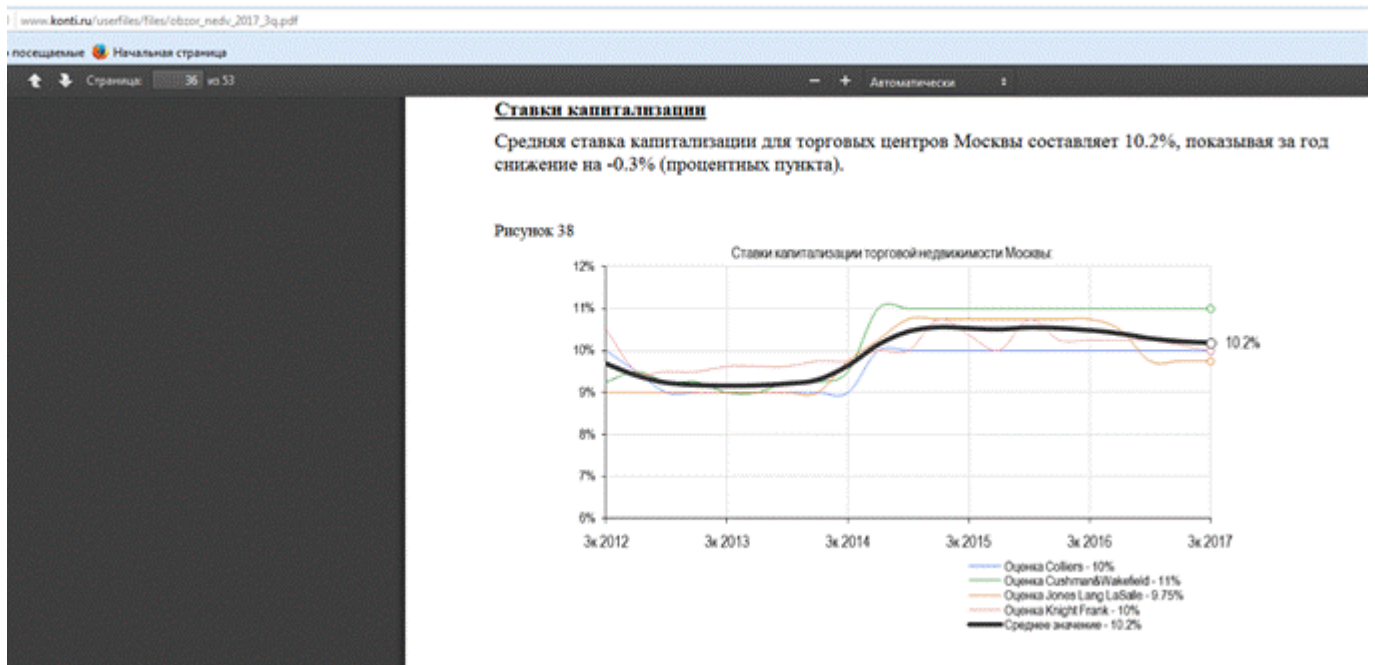
Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) определены выше в размере 18% от ПВД.

Средние цены предложений для района объектов оценки (за пределами ББК – А-108, в направлении юго-восток) составили 53 500 руб./ кв. м., а предложения арендных ставок – 9 900 руб./ кв. м. в год.

Ставка капитализации (при доле операционных доходов в среднем 18% от потенциального валового дохода) составляет 15,17%.

Полученное расчетное значение очень сильно отличается от ставок капитализации, определенных другими аналитическими службами. Так, например, по данным нескольких авторитетных аналитических агентств http://www.konti.ru/press_center/news/181.html ставка капитализации для торговой недвижимости Москвы в конце 2017 г. составила 10,2%

Рисунок 23. Ставки капитализации для торговой недвижимости г. Москвы - консенсусное мнение
http://www.konti.ru/press_center/news/181.html



Очевидно, что разность в ставках в 149% никак не может быть оправдана региональными рисками при переходе от рынка Москвы к рынку Московской области. Других различий в ставках быть не должно по быть определению.

Разность в региональных рисках определяется разностью в доходности рублевых муниципальных облигаций сопоставимых по срокам погашения (точнее по близости показателей дюрации) для Москвы и Московской области. В качестве объектов сравнения по состоянию на конец января выбраны бумаги Москвы - серии 32048 с датой погашения 11.06.2022 г. или дюрацией 1410 дней и Московской области - выпуск 35010 с датой

погашения 21.11.2023 г. или дюрацией 1392 дня. (Скриншоты Анкет выпуска по данным <http://www.rusbonds.ru/> по состоянию на 29.01.2018 показаны в Приложении). Разность в дюрациях облигаций составляет всего 1,3%, значит их доходности вполне подходят для сравнения.

Эффективные доходности к погашению составили 7,333% для Московской облигации и 7,623% - для областной. Следовательно, разность в рисках дефолта для двух регионов составляет 0,29%

Таким образом, при ставке капитализации для торговой недвижимости Москвы на уровне 10,2%, ставка для аналогичной недвижимости в Московской области составит 10,49% или округленно 10,5%.

Для дальнейших расчетов используется значение ставки капитализации на уровне 10,5%.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Таблица 28. Расчет стоимости объектов

Наименование показателя	Значение, руб.
Чистый операционный доход	12 525 517,25
Ставка капитализации	10,50%
Итого стоимость здания площадью 3 584,7 кв. м. без учета НДС, руб.:	119 290 640,45

ИТОВОГЫЕ ВЫВОДЫ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

Стоимость объектов недвижимого имущества ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422) в виде здания торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет 119 290 640 руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

Для оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, применялся только один из подходов - сравнительный. Следовательно, в качестве итоговой рыночной стоимости права аренды земельного участка принимается значение, полученное в рамках сравнительного подхода.

Для получения стоимости здания без учета стоимости права аренды земельного участка в рамках доходного подхода необходимо из суммарной стоимости земельного участка под пятном застройки и здания вычесть стоимость права аренды земельного участка, полученную в рамках сравнительного подхода или итоговой рыночной стоимости права аренды земельного участка по итогам согласования.

Таблица 29. Определение стоимости объектов оценки в рамках подходов, без учета НДС, руб.

Объект	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость здания без земельного участка по итогам сравнительного подхода, руб.	Стоимость здания без земельного участка по итогам доходного подхода, руб.
Земельный участок под пятном застройки с учетом прилегающей площади, необходимой для обслуживания здания площадью 4 138 кв. м. в границах земельного участка кадастровый номер 50:57:0110602:0013	3 961 560		
Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а		115 766 947	115 329 080

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

Сравнительный подход предполагает учет всех особенностей оцениваемого имущества с точки зрения его полезности для коммерческого использования на рынке, в том числе тех, которые могли быть не учтены в затратном подходе по обстоятельствам независимым от действий оценщика (например, в силу недоступности информации). Сравнительный подход основывается на текущей рыночной ситуации, поскольку базируется на анализе цен предложений по купле-продаже данного рода объектов недвижимости.

Доходный подход позволяет определить стоимость будущих доходов, полученных от пользования объектом оценки в процессе прогнозного периода и последующей его реализации. Результаты достаточно объективно отражают стоимость объекта, однако существенно зависят от точности построенного прогноза. Достоверность результата снижается из-за необходимости использования данных не явно отражаемых на рынке – ставки капитализации, доли загрузки площадей и т.п.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1. Весовые коэффициенты определялись с учетом предпочтений оценщика к тому или иному подходу и с учетом присущих им преимуществ и недостатков, а также с учетом сделанных в ходе проведения оценки допущений и предположений.

Исходя из анализа степени полноты использованной информации, сделанных допущений в ходе расчетов каждым подходом, а так же из целей оценки, подходам придаются равные веса доходному подходу – 0,4 и сравнительному -0,6.

Таблица 30. Согласование результатов оценки недвижимого имущества, полученных при применении различных подходов.

Наименование	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу без НДС, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное	115 766 947	115 329 080	0,6	0,4	115 591 800

Наименование	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу без НДС, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а					

Итоговая рыночная стоимость здания с учетом стоимости права аренды земли под пятном застройки составляет:

$$115\,591\,800 + 3\,961\,560 = 119\,553\,361 \text{ руб.}$$

Вывод.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки: Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв.м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а, принадлежащее ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422) по состоянию на 22.01.2018 г. составляет 119 553 361 руб. без учета НДС.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Гефест» (ИНН 5033010074, ОГРН 1055007001422), в виде Здание торгового центра общей площадью 3 584,7 кв. м., кадастровый № 50:57:0110602:66, расположенное по адресу Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 13а для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 22.01.2018 г. с учетом округления составляет:

119 553 000руб. НДС не облагается

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот пятьдесят три тысячи руб. НДС не облагается)

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII,п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

Отчет подготовил:
Оценщик


В. С. Брюхин

Генеральный директор
ООО «ПрофФинанс»



Е.В. Цой

Дата составления отчета: 28.02.2018 г

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Брюхин Василий Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4505 № 792887, выдан 22.04.2003г.
ОВД Марьинский Парк г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 24 » декабря 2007г., регистрационный № 002171

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

Выдано « 27 » марта 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023604 ※



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению

Степанова Алексея Михайловича

(И.О.Ф. заявителя или иного полномочного лица)

Саморегулируемая организация

Общероссийская общественная организация

«Российское общество оценщиков»

(полное наименование организации, юридический адрес)

г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии





Г.Ю. Елизарова

полномочный представитель

19 июля 2010 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 002171 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Брюхин Василий Сергеевич**
 Паспортные данные: Сер. 4505 №6792887 выдан ОВД Марьиновский Парк г. Москвы (код подразделения - 772-083) 22.04.2003
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патнишкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-mek@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по **вероятно** участвует за счет плательщика, комиссия бина-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Брюхин Василий Сергеевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

 От Состраховщика I:
 (Начальник отдела страхования ответственности, эт. адрес: минимальных рисков Архангельский С.Ю. на основании лицензии № 525147-16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-055655/17

«31» августа 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»**
119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1
ИНН 7728611833
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» сентября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» сентября 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»

От Страхователя:
(*Иванов И.И.*)
ФИО, должность, действующие полномочия



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела № 1 страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-055661/17

«31» августа 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брюхин Василий Сергеевич
Паспортные данные: 4505, 792887, выдан ОВД Марьинский парк гор. Москвы, 22.04.2003г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3.000.000 (Три миллиона) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 4.750 (Четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.09.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ФРАНШИЗА:
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брюхин Василий Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПШ № 606756

Настоящий диплом выдан

Владимиру Сергеевичу
в том, что он(а) с *01 декабря 2017* года по *30 декабря 2017* года профессионально переподготовку в (на) *специальности менеджеры по продажам* и *информационные технологии в праве* по *программе профессионального переподготовочной "Судья-экономист-предприниматель (бухгалтер)"*

Государственная аттестационная комиссия решением *от 06 января 2018* удостоверяет право (соответствие квалификации) *обращаться*

Владимиру Сергеевичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бухгалтерского учета*

открытия предприятия (торговля)



Секретарь государственной комиссии

Иванов (Иванов)

Иванов (Иванов)

МФР ПроФФинанс

Диплом является государственными документами
и профессиональной переподготовки.



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *263*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Василию Брюхину Сергеевичу
 в том, что он(а) с **01 сентября 2006** по **28 сентября 2006** г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) **НОУ «Московской**
Финансово-промышленной академии (МФПА)
 по **программе**
«Оценочная деятельность»

в объеме **104 часа**
 За время обучения сдад(а) **зачеты и экзамены** по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	отлично
Дисциплины по выбору и итоговые комплексный экзамен	32	

Прошел(а) стажировку в (на) **нет**
 выдана(а) итоговая работа на тему **нет**
 М. П. **Финансово-промышленная академия**
 Директор (подпись) **Дружинин**
 Секретарь

Город **Москва** № **2006**
 от **2006** г.

Свидетельство является удостоверением документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер **225**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Трохиму Василию Сергеевичу** в том, что он(а) с **18 мая 2009 г. по 28 мая 2009 г.** повышал(а) свою квалификацию в (на) **Международная академия ученых и конструкторов по программе: "Сухость"** **академия ученых и конструкторов по программе: "Сухость"**

в объеме **104 часа** (количество часов)
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая контрольная работа		отлично

Присвоена(а) квалификация **МТО СЕРВИС**
 выдана(а) и(или) **Сертификат**

 Подпись: **Москва** 

МРОФ Финанс, ООО

Свидетельство является государственными документами
 и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер **1159**



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ДОКУМЕНТЫ ПРАВОВОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 26.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1542			
Кадастровый номер:		50:57:0110602:13	

Номер кадастрового квартала:	50:57:0110602
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Коломна, ул. Шууровская, 13а
Площадь:	8223 +/- 32 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15959362.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:57:0110602:70, 50:57:0110602:67, 50:57:0110602:66, 50:57:0000000:27296, 50:57:0110602:64, 50:57:0110602:71, 50:57:0110602:69, 50:57:0110602:68, 50:57:0110602:65
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство торгово-складского комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Панин Александр Владимирович

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Заместитель начальника
 межрайонного отдела
М.А. Лобасюк

Раздел 2

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1542			
Кадастровый номер:		50:57:0110602:13	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	21.10.2015
номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/003/2015-1527/1
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.10.2015 по 10.10.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/1
4.1.2. вид:	Ипотека, Московская область, г. Коломна, ул. Шууровская, 13а, кад. № 50:57:0110602:13, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство торгово-складского комплекса, общая площадь 8 223 кв. м
дата государственной регистрации:	20.02.2016
4.1.2. номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/005/2016-117/1
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 20.02.2016 по 21.11.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.1/1

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Заместитель начальника
 межрайонного отдела
М.А. Лобасюк

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1542		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:57:0110602:13	
4.1.3.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	26.02.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-57/002/2012-291	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.02.2012 по 12.01.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Гефест", ИНН: 5033010074, ОГРН: 1055007001422		
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 19.01.2012 №13/2012, дата регистрации 27.02.2012, №50-50-57/002/2012-291; Договор о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 08.02.2013, дата регистрации 26.02.2013, №50-50-57/005/2013-244		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.	

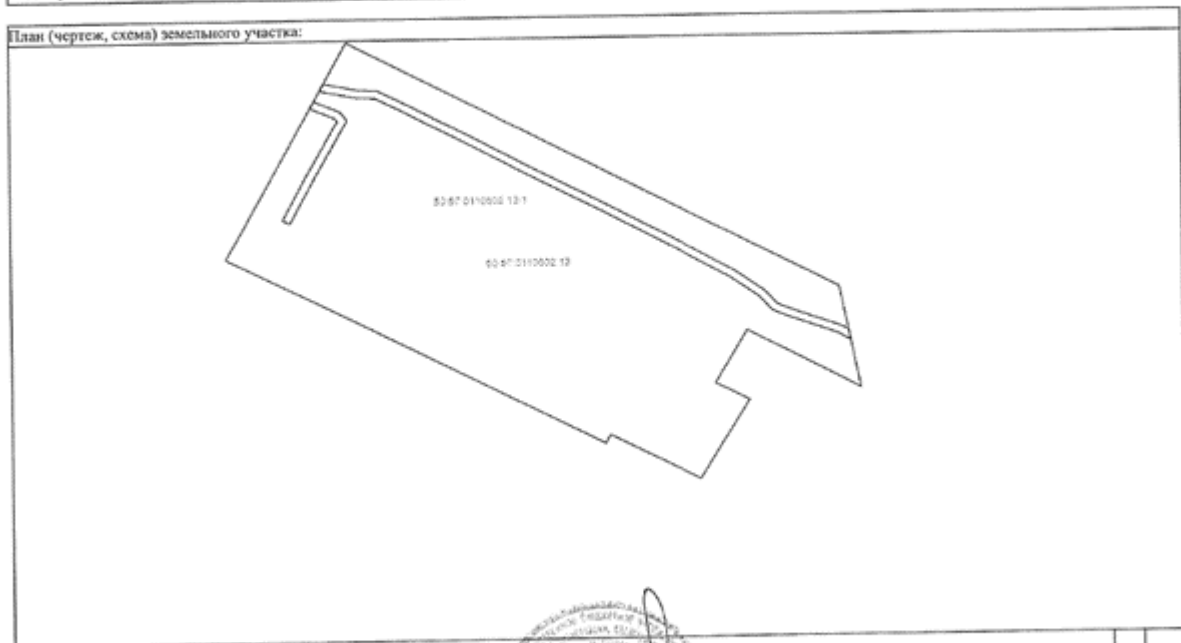


Заместитель начальника
межрайонного отдела
М.А. Лобасюк

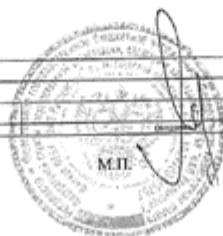
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1542		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:57:0110602:13	



Масштаб 1:	Условные обозначения:	Карасева Л. А.	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Заместитель начальника межрайонного отдела М.А. Лобасюк	



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.12.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1541			
Кадастровый номер:		50:57:0110602:66	
Номер кадастрового квартала:		50:57:0110602	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, г. Коломна, ул. Шууровская, д. 13а		
Площадь, м²:	3584,7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	163534029.63		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:57:0110602:13		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Панип Александр Владимирович		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.		Заместитель начальника межрайонного отдела



М.А. Лобасюк

Раздел 2

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

Здание		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1541			
Кадастровый номер:		50:57:0110602:66	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Гефест", ИНН: 5033010074, ОГРН: 1055007001422	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/057-50/057/005/2015-16/1 от 24.02.2015	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	21.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/003/2015-1526/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.10.2015 по 10.10.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890	
4.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 20.10.2015 №156300/0048-7.1/1	
4.1.2.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	20.02.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/005/2016-116/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.02.2016 по 21.11.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 30.12.2015 №156300/0059-7.1/1	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.		Заместитель начальника межрайонного отдела



М.А. Лобасюк

Здание			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1541		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:57:0110602:66	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Коломна, ул.Щуровская, д.13А, кад.№ 50:57:0110602:66, Торгово-складской комплексе, назначение: нежилое, площадь 3 584, 7 кв.м., количество этажей: 2
	дата государственной регистрации:	26.12.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2016-5483/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 06.09.2016 №13026/16/50028-ИП
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



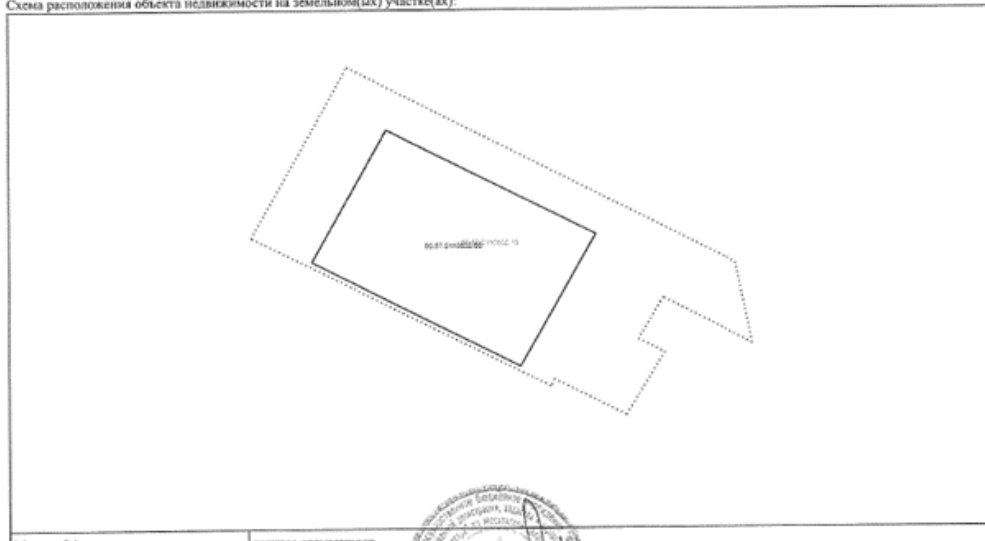
Заместитель начальника
межрайонного отдела
М.А. Лобасюк

Раздел 4

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

Здание			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
26.12.2017 № 50/057/003/2017-1541		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:57:0110602:66	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Заместитель начальника
межрайонного отдела
М.А. Лобасюк

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости

Торгово-складской комплекс

наименование объекта недвижимости

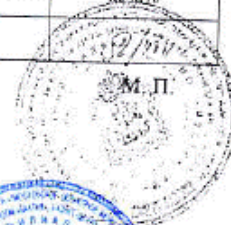
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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	городской округ Коломна, город Коломна, улица Щуровская, №13а	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	077:027-25857	

Технический паспорт составлен по состоянию на 17 ноября 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Гедес"		Юго-Восточный филиал ГУП МО "МОБТИ" Коломенский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Ковальхин С.В.		Заместитель директора Борисов А.Н.	

М. П.



5

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	1
3	3. Общие сведения	2
4	4. Состав объекта	3
5	5. Ситуационный план М 1:5000	4
6	6. План объекта М 1:1000	5
7	7. Планы этажей здания М 1:200	6
8	8. Экспликация к плану этажей здания	7-8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9
		10

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-складской комплексе
 Год завершения строительства 2014
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен сэндвич-панели
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 31313 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 3 584,7 кв.м
 Площадь застройки 3649,0 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Разрешение на строительство № RU50330000-149 от 24.12.2013г.
 Лит. Б-не принято в эксплуатацию.*

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 17 ноября 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Торгово-складской комплексе	2014		0,00

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
Б	1	1	1	торговый зал	2469,2	8,43	
Б			2	тамбур входной	38,0		
Б			3	торговый павильон	50,0	3,30	
Б			4	торговый павильон	49,0		
Б			5	торговый павильон	49,8		
Б			6	торговый павильон	49,3		
Б			7	кафетерий	90,2	8,43	
Б			8	догатовочная	20,6	3,30	
Б			9	коридор	4,6		
Б			10	санузел	13,3		
Б			11	санузел	4,9		
Б			12	санузел	9,9		
Б			13	помещение охраны	6,6		
Б			14	помещение главной кассы	3,6		
Б			15	торговый павильон	12,3		
Б			16	помещение подготовивших	3,4		
Б			17	мощная	3,3		
Б			18	кладовая мужи	13,0		
Б			19	электрощитовая	9,0		
Б			20	помещение охраны	14,2		
Б			21	кладовая векторки	11,0		
Б			22	столовая	20,9		
Б			23	душевая	2,1		
Б			24	раздежная	8,6		
Б			25	гардеробная персонал	8,9		
Б			26	кладовая спецодежды	3,8		
Б			27	комната уборочного инвентаря	3,8		
Б			28	фойеочная	6,6		
Б			29	санитарный тех	12,3		
Б			30	горючий тех	20,2		
Б			31	мощная	4,7		
Б			32	опочной тех	8,1		
Б			33	много-рядный тех	26,8		
Б			34	мощная	4,3		
Б			35	коридор	193,6		
Б			36	тамбур	3,0		
Б			37	гардеробная	13,8		
Б			38	офис	14,6		
Б			39	душевая	3,6		
Б			40	душевая	1,8		
Б			41	коридор	6,4		
Б			42	гардеробная	7,3		
Б			43	санузел	5,5		
Б			44	санузел	10,3		
Б			45	комната приемщиков	6,8		
Б			46	санузел	2,9		
Б			47	тамбур	3,0		
Б			48	зона привязки	120,5	4,25	
Б	1	2	1	водомерный узел	12,3	3,30	
Б	2	3	1	котел	18,4	3,72	
Б			2	теплоэнергетическая	21,1		
Б			3	венткамера	78,4		
Всего:					3584,7		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Клебанова Ю.В. Маркова Т.П.	<i>Ю.В. Клебанова</i> <i>Т.П. Маркова</i>	Брежневская Г.А.	<i>Г.А. Брежневская</i>

Общество с ограниченной ответственностью "Гефест"

Ведомость амортизации ОС за 31 декабря 2016 г.

Подразделение \ Основное средство, Инвентарный номер	На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
г. Коломна, ул. Щуровская 13-а Кассовый бокс Omega Бак 1000мм транспортер 1700мм, общая длина 3400 мм правый, 000012098	218 660 241,32 110 026,48	23 279 218,20 55 013,22	195 381 023,12 55 013,26

КОПИЯ

Договор аренды земельного участка

№ В/001

г. Коломна

от 19.01.2012

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Коломенский городской комитет по управлению имуществом и земельным отношениям, ИНН 5022013556, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025002739090 от 05.12.2002 года Инспекцией МНС России по г. Коломне Московской области в лице Председателя Комитета - гражданина РФ Шаталова Дмитрия Андреевича, паспорт 46 04 № 624131, выдан Коломенским УВД Московской обл., 26 августа 2003 года, код подразделения 503-034, пол муж., дата рождения 25 июля 1979 г., место рождения: г. Коломна Московской обл., зарегистрированного по адресу: Россия, Московская обл., г. Коломна, проспект Кирова, дом № 6, квартира № 15, действующего на основании Положения о комитете, утвержденного Распоряжением главы города Коломны Московской области от 29.11.2002г № 435-р/1-7, и

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью "Антарес"

ИНН/КПП 5072723819 / 507201001

внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

ОГРН № 1065072004788

в лице директора Приходько Надежды Александровны (паспорт серии 46 05 № 511331 выдан 08.08.2003 ОВД Луховицкого р-на Московской обл. код подразделения 502-011, пол жен., дата рождения 21.05.1968г., место рождения: гор. Железнодорожск Курской обл., зарегистрированный по адресу: Московская обл., г. Луховицы, ул. Тимирязева, д.120, кв.226)

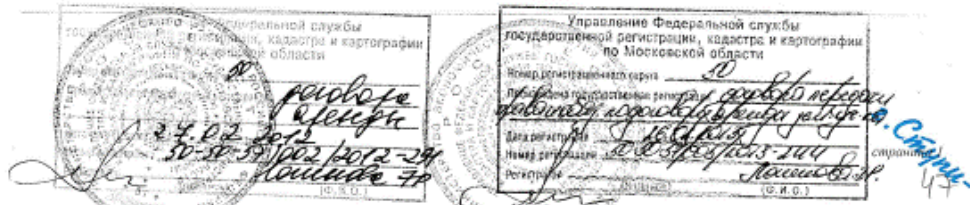
действующего на основании Устава

в дальнейшем именуемые "Стороны", на основании Постановление администрации городского округа Коломна № 62 от 13.01.2012 года заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок), находящийся в государственной собственности общей площадью 8223 кв.м, категория земель земли населенных пунктов с кадастровым номером: 50:57:011 06 02:13 в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., г. Коломна, ул. Щуровская, 13а

для использования в целях под строительство торгово-складского комплекса



Срок договора

- 2.1. Срок аренды устанавливается: с 13 января 2012 г. по 12 января 2015 г. в соответствии с актом приема-передачи (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.
- 2.3. Договор, заключенный на срок менее чем на один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего Договора, начиная с 13 января 2012 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.
- 3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями в срок не позднее 15 марта, 01 августа, 15 ноября каждого календарного года в течение всего срока действия Договора.
- 3.3. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п.2.1, 2.4. настоящего Договора. Доказательством исполнения обязательства по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленной Арендодателю в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.
- 3.4. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.
- 3.5. Первый срок уплаты арендной платы - 15.03.2012

4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Арендодатель имеет право:
- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее в полном объеме на протяжении указанного периода.
- 4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.
- 4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.
- 4.2. Арендодатель обязан:
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту либо при его отсутствии по договору.
- 4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока Договора.

4. Арендатор обязан:

- 4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
- 4.3. Принять Участок по передаточному акту от Арендодателя либо при его отсутствии - по договору
- 4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий плату (для юридических лиц).
- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенного полномочиями по государственному контролю за распоряжением земельными участками, доступа государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п.4.4.2. настоящего Договора.
- 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.4.7. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
- 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации
- 4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- 4.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории - содержать предоставленный участок площадью **8223 кв.м** в соответствии с Правилами по благоустройству и санитарному содержанию г.Коломны
- 4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
- 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с невыполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.
- 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.3. В случае систематического (2 и более раз) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к настоящему Договору, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления", Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.
- 5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

- 6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

страница 3

48

ший Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании становленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1., 4.4.1

екрашении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии.

7. Рассмотрение споров

оры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору разрешаются в соответствии с ством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. срочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает е.

ы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему на Арендатора.

ший Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из дному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий ную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

- № 1. Акт приема-передачи арендованного земельного участка
- № 2. -Расчет годовой арендной платы на 2012 год

е в настоящем разделе приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Реквизиты Сторон.

Арендатор:
городской комитет по управлению имуществом и земельным отношениям

ИНН юридического лица: 140407, г. Коломна, пл. Советская, д.1,

ОКФС: 140407, Московская обл., Советская, д.1, к.303

Банковские реквизиты:
ИНН 56, КПП 502201001 Ю000002249

адрес: 1 Московского ГТУ Банка России,

адрес: 2 в УФК по Московской области в городском округе Коломна

Арендатор:
ООО "Антарес"

местонахождение юридического лица: 140500, Россия, Московская обл., г. Луховицы ул. Мира, 4

почтовый адрес: 140500, Россия, Московская обл., г. Луховицы ул. Мира, 4

Банковские реквизиты:
ИНН 5072723819 КПП 507201001
Р/с 40702810002130140867
Банк Дополнительный офис Луховицкий Коломенского филиала Банка
БИК 044525181
К/с
тел. 8(496)636-17-35, 4-00-12, 3-17-30

11. Подписи сторон.

Г.Г.Ш.
Коломенского городского комитета по имуществу и земельным отношениям
Д.А.Шаталов



АРЕНДАТОР
ООО "Антарес"
Приходько Н.А.



М
К
ИНН
основ
05.12
в ли
паспо
подра
Моска
дом
Распо
с одн
О
внес
цион
в ли
дейс
с дру
Пре
упр

Дополнительное соглашение № 13/2012 - 1 от 26.01.2018
 к договору аренды земельного участка № 13/2012 от 19.01.2012г.

расположенного Московской обл., г. Коломна, ул. Щуровская 13а

с кадастровым номером 50:57:011 06 02:13

Коломенский городской комитет по управлению имуществом и земельным отношениям, Свидетельство о регистрации от 05 декабря 2002 года, ОГРН 1025002739090, ИНН 5022013556, находящийся по адресу: 140400, Россия, Московская область, город Коломна, площадь Советская, дом № 1 в лице Председателя Комитета - гражданина РФ Шаталова Дмитрия Андреевича, паспорт 46 04 № 624131, выдан Коломенским УВД Московской обл., 26 августа 2003 года, код подразделения 503-034, пол муж., дата рождения 25 июля 1979 г., место рождения: г. Коломна Московской обл., зарегистрированного по адресу: Россия, Московская обл., г. Коломна, проспект Кирова, дом № 6, квартира № 15, действующего на основании Положения о комитете, утвержденного Распоряжением главы города Коломны Московской области от 29.11.2002г № 435-р/1-7, в дальнейшем "Арендодатель", и

Общество с ограниченной ответственностью "Гефест"

ИНН/КПП 5033010074 / 503301001

внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

ОГРН № 1055007001422 от 06.07.2005 г. Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Озеры Московской обл.

в лице генерального директора Кованыхина Сергея Викторовича паспорт серии 46 04 № 303502 выдан 16.01.2003 Ступинским ОВД Московской обл. код подразделения 502-027, зарегистрированный по адресу: г. Москва, район Москворечье-Сабурово, ул. Кантемировская, д. 18, корп. 3а, кв. 589)

действующего на основании Устава



именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны" заключили во изменение действующего между ними договора аренды земельного участка № 13/2012 от 19.01.2012г. (далее по тексту соглашения - Договор) настоящее дополнительное соглашение.

ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1. Внести изменения в п. 1.2 договора аренды и изложить в следующей редакции:
 - 1.2. Настоящий договор заключен сроком: по 12 января 2018 г.
2. В соответствии со ст. 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" (в ред. Законов МО от 22.12.2006 № 244/2006-ОЗ, от 19.09.2008 № 125/2008-ОЗ, от 17.07.2009 № 96/2009-ОЗ, от 28.12.2009 № 181/2009-ОЗ, от 14.07.2011 № 125/2011-ОЗ, от 26.12.2012 № 220/2012-ОЗ) и решением Совета депутатов городского округа Коломна от 21.11.2014 № 103-РС внести изменения в расчет годовой арендной платы в части базового размера арендной платы АБ и коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования, Кд считать:

С 01.01.2015 года базовую ставку арендной платы АБ на земельные участки, расположенные в границах городского округа Коломна, государственная собственность на которые не разграничена, равной 50,87 руб./кв.м

- С 12.01.2015 коэффициент Кд, учитывающий вид разрешенного использования, равным 4,2
3. Ввести в договор Приложение № 3 "Расчет годовой арендной платы" и принять его в редакции Приложения № 1 "Расчет годовой арендной платы на 2015 год" к настоящему дополнительному соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.
4. Стороны договорились, что расчет арендной платы (Приложение № 1) подлежит корректировке в случае изменений в действующем законодательстве, либо изменений, которые действуют на территории Московской обл. и в городском округе Коломна.
5. Условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
6. Основным документом, регулирующим отношения Сторон, является договор аренды земельного участка № 13/2012 от 19.01.2012г. с учетом настоящего дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью указанного Договора. 1. 1
2.3/
7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие до его регистрации, а именно: 12.01.2015
8. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение № 1. Расчет арендной платы на 2015 год

<i>Арендодатель:</i>	Реквизиты Сторон.	<i>Арендатор:</i>	
Коломенский городской комитет по управлению имуществом и земельным отношениям		ООО "Гефест"	2
юридический адрес: 140400, Московская обл., г.Коломна, пл.Советская, д.1, к.303		юридический адрес: 140560, Россия, Московская обл., г.Озеры пер.Советский, д. 1, ком.203	1
почтовый адрес: 140400, Московская обл., г.Коломна, пл.Советская, д.1, к.303		почтовый адрес: 140560, Россия, Московская обл., г.Озеры пер.Советский, д. 1, ком.203	
Банковские реквизиты: ИНН 5022013556, КПП 502201001 Р/с 40204810300000002249 Банк: Отделение 1 Москва		Банковские реквизиты: ИНН 5033010074 КПП Р/с 40702810700520000291 Банк: Банк "Российский капитал"	1
БИК 044583001 УФК по Московской области (Коломенское финансовое управление (Коломенский городской комитет по управлению имуществом и земельным отношениям л/с 03912220035))		БИК 044525266 к/с 30101810100000000266	1

Подписи сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Председатель Коломенского городского комитета по управлению имуществом и земельным отношениям
Д.А.Шаталов
М.П.

АРЕНДАТОР
ООО "Гефест"
С.В.Копаньгин
М.П.

ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_na_trasse_a_107_9_5_sotok_turgenevo/

осещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты



Инвест-Недвижимость

Продажа

Аренда

Купим

Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Московская область > городской округ Домодедово

Участок на трассе А-107 9.5 соток, Тургенево

900 000 RUB

94 737 RUB за сотку

лот 42119

Местоположение

Тургенево, городской округ Домодедово,

Московская область

Шоссе: М4 Дон

От МКАД: 35 км

Площадь

Участка: 9.5 сот.

Цели использования:

Земли под придорожный сервис

Фото Карта



Участок

Площадь: 9.5 сот.

Характеристики:

Примыкает к шоссе

Вид права: Собственность

Категория земли:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

под общественно-деловую (административную, офисную и складскую) застройку

Коммуникации

Заявка и

Ваше и

+7-999-

E-mail

Меня и

Тургене

Введите

Отпр

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyj_tsentr_2_ga_ugleshnya/

осещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты



Инвест-Недвижимость

Продажа

Аренда

Купим

Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Московская область > Чеховский район

Участок под торговый центр 2 Га, Угleshня

20 000 000 RUB

100 000 RUB за сотку

лот 40426

Местоположение

деревня Угleshня, Чеховский район,

Московская область

Шоссе: Симферопольское

шоссе (М2)

От МКАД: 40 км

Жд станция: Детково

Площадь

Участка: 2 га

Цели использования:

Земли под торговлю

Фото Карта



Участок

Площадь: 2 га

Характеристики:

Примыкает к шоссе

Вид права: Собственность

Категория земли:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

под торговый центр

Коммуникации

Электричество: Есть

Заяв

Ваш

+7-9

E-m

Мен

Угл

Введи

От

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_bentr_1_35_ga_ilynskoe/

осещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купить Оставить заявку

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под Торговые Центры > Московская область > Дмитровский муниципальный район

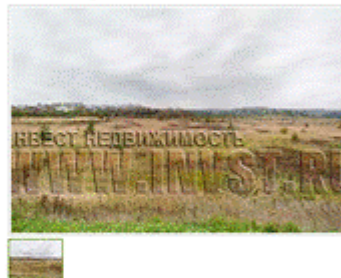
Участок под торговый центр 1.35 га, Ильинское

12 150 000 RUB

90 000 RUB за сотку

lot 28999

Фото Карта



Местоположение

село Ильинское, Дмитровский муниципальный район, Московская область

Шоссе: Дмитровское шоссе

От МКАД: 47 км

Площадь Участка: 1.35 га

Цели использования:

Земли под Торговые Центры

Земли под магазины

Земли под склады

Земли под рынок

Участок

Площадь: 1.35 га

Вид права: Аренда

Вид разрешенного использования: для строительства торгового центра

Категория земли: Земли населенных пунктов

Коммуникации

Электрчество: По границе

Газ: Рядом

Описание

Продажа земельного участка под строительство торгового центра или магазина в Дмитровском районе Московской области. Участок располагается в окружении элитной коттеджной застройки. Великолепный природный ландшафт. Развитая инфраструктура.

www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_na_pervoy_linii_shosse_v_sergievom_posade_5_ga/

осещаемые Начальная страница

О компании Услуги Контакты

ИИ Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купить Оставить заявку

Участок промназначения на первой линии шоссе в Сергиевом Посаде 5 га

50 000 000 RUB

100 000 RUB за сотку

lot 18837

Фото Карта



Местоположение

Сергиев Посад, Сергиево-Посадский район, Московская область

Шоссе: Ярославское шоссе (М8)

От МКАД: 53 км

Площадь Участка: 5 га

Цели использования:

Земли под Торговые Центры

Земли под автомойки

Земли под автосалоны

Земли под автосервис

Земли под автостоянки

Земли под АЗС

Земли под шиномонтаж

Земли под склады

Земли под магазины

Участок

Площадь: 5 га

Вид права: Аренда

Вид разрешенного использования: Для строительства торгово-развлекательных комплексов

Характеристик: Ровный

Категория земли: Земли населенных пунктов

☆ Продажа арендного бизнеса «5 Пятерочка»

30 500 000 ₽

№ 1197190989, размещено сегодня в 10:03 ⇄ 2501 (+33)



Показать телефон
в 996 хитовых

Написать сообщение

Сергей

Продавец

На Avito с января 2015

Завершено 1 объявление

3 объявления пользователя

Адрес

Московская область, Луховицы, улица Гайдара, 4

Семейное
общежитие в
Пушкино - Лучшее
общежитие в
городе

Уютно и безопасно. В
каждой комнате



Материалы и цены: 80-90-005***-1** по запросу

☆ Коломна, Зеленая 9а - 3 678,3 кв.м. /
Продажа торг

150 000 000 ₽

№ 918182271, размещено 7 января в 20:08 ⇄ 3060 (+4)



8 495 989-98-69

Написать сообщение

ИПК Стратегия
Агентство



Адрес

Московская область, Коломна, Зеленая
улица, 9а

ИПК Стратегия

ИПК "Стратегия" с 1998 года
осуществляет всю совокупность
агентских и консалтинговых услуг в
области недвижимости.



832 объявления агентства



Площадь: 3678 м²

Адрес: Московская область, Коломна, Зеленая улица, 9а

Скрыть карту

Бесплатный
номер "8 800"

Бесплатное
мобильное приложение

☆ **Продается торгово-офисный комплекс, 826 м²**

45 500 000 ₽

№ 299032536, размещено 19 января в 13:39 Ⓞ 6337 (+5)



8 906 056-29-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Торговый Дом Коломна
Агентство
На Avito с марта 2013
Завершено 15 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо

Куликоев Андрей Анатольевич

Адрес:

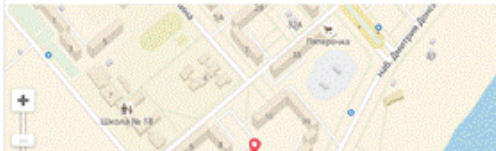
Московская область, Коломна, Дмитрия Донского, д. 45



Площадь: 826 м²

Адрес: Московская область, Коломна, Дмитрия Донского, д. 45

Скрыть карту



FORD KUGA от 839 000 руб. ▾

alera-auto.ru



См. также в подборке фирменных услуг и товаров

FORD FOCUS с выгодой до 300 000 руб ▾

ford-goltsuilevo.ru



☆ **Аренда помещения, Дзержинского 4, 195 кв. м**

650 ₽ в месяц за м²
Без залога

№ 150414279, размещено 15 января в 14:01 Ⓞ 11581 (+3)



8 906 056-29-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Торговый Дом Коломна
Агентство
На Avito с марта 2013
Завершено 16 объявлений

15 объявлений пользователя

Контактное лицо

Куликоев Андрей Анатольевич

Адрес:

Московская область, Коломна, Дзержинского, д. 4



Площадь: 195 м²

Адрес: Московская область, Коломна, Дзержинского, д. 4

Скрыть карту



IP
Видеонаблюдение
в офисе

Акцент: IP Видеонаблюдение
+ Интернет для бизнеса от 2500 руб./мес.!

РешенияВ

