

общество с ограниченной  
ответственностью

**К**ОНСАЛТ -  
**С**ТАНДАРТЬ

## ОТЧЕТ № 99-08/2019

об оценке рыночной стоимости  
нежилого здания,  
расположенного по адресу:  
Московская область, г. Кашира, ул. Горького, д. 4

Дата оценки: 22 июня 2019 год

Дата проведения осмотра: 22 июня 2019 год

Заказчик: Чирков Дмитрий Михайлович

Оценщик: ООО «Консалт-Стандартъ»

Дата составления отчета: 22 августа 2019 года

Кашира, 2019 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	3
2	Задание на оценку .....	6
2.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	8
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	8
4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	9
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
6	Описание объекта оценки .....	13
7	Анализ рынка.....	14
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	30
9	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	31
9.1	Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.....	31
9.2	Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода.....	35
9.3	Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.....	42
9.4	Согласование результатов оценки объекта.....	47
10	Перечень используемых данных, документов и материалов .....	49
11	Приложения .....	50

## 1. Основные факты и выводы

В соответствии с Договором № 99-08/2019 от 22.06.2019 г. на оказание услуг по оценке между ЗАКАЗЧИКОМ - МУП «Каширская городская баня», в лице конкурсного управляющего Чиркова Дмитрия Михайловича, действующий на основании решения арбитражного суда Московской области от «01» апреля 2019 г. по делу № А41-61695/18

и ИСПОЛНИТЕЛЕМ - Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ», в лице директора Седова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, на основании Задания на оценку от 22.06.2019 г., ООО «Консалт-Стандартъ» произвело оценку РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА собственности на:

**- здание, назначение: нежилое здание, площадь 698,5 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0000000:9273, адрес: Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4.**

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на Объект оценки.

Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства.

### Общая информация

Таблица № 1 Основные факты и выводы

Адрес «объекта оценки» (осмотра):	Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4
Описание объекта оценки:	рыночная стоимость права собственности на здание, назначение: нежилое здание, площадь 698,5 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0000000:9273, адрес: Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4
Правообладатель	МУП «Каширская городская баня» по праву хозяйственного ведения
Заказчик	МУП «Каширская городская баня», в лице конкурсного управляющего Чиркова Дмитрия Михайловича. адрес: 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Горького, д.4 ИНН: 5019024893, КПП: 501901001
Оцениваемые права:	Право собственности
Ограничения и обременения права	нет
Вид определяемой стоимости Объекта оценки	Рыночная
Цель и предполагаемое использование оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства.
Дата оценки:	22.06.2019 г.
Дата осмотра «объекта оценки»	22.06.2019 г.
Дата составления Отчёта	22.08.2019 г.
Срок проведения оценки	в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке
Порядковый номер отчета:	99-08/2019
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li><li>Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.</li><li>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li><li><b>Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной</b></li></ul>

регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивали риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиком 22.06.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают 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 изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и

	<p>материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.</li> <li>При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.</li> <li>Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.</li> <li>Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.</li> <li>Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.</li> <li>Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</li> <li>Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</li> <li>Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</li> <li>Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</li> </ol>
Ценность объекта оценки (историко-архитектурная, природная, культурная, развлекательная, научная и т. п.)	не представляет
Балансовая стоимость, руб.	3 767 477,66
<b>Окончательное заключение о рыночной стоимости «объекта оценки»:</b>	
<b>11 751 329 (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча триста двадцать девять) рублей, с учетом НДС</b>	
стоимость, полученная затратным подходом	не применялся
стоимость, полученная сравнительным подходом	11 751 329
стоимость, полученная доходным подходом	не применялся

## 2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

Заказчик оценки	МУП «Каширская городская баня», в лице конкурсного управляющего Чиркова Дмитрия Михайловича. адрес: 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Горького, д.4 ИНН: 5019024893, КПП: 501901001 ОГРН1135019000544
Адрес объекта оценки:	Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4
Объект оценки:	рыночная стоимость права собственности на здание, назначение: нежилое здание, площадь 698,5 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0000000:9273, адрес: Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4
Имущественные права на объект недвижимости	Право хозяйственного ведения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации в рамках конкурсного производства.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	<b>22.06.2019 г.</b>
Срок проведения оценки	в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке имущества
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.</li> <li>• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>• <b>Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.</b></li> <li>• <b>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</b></li> <li>• <b>Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.</b></li> <li>• Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.</li> <li>• <b>Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС.</b></li> <li>• Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы,</li> </ul>

	<p>чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 22.06.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.</li> <li>• Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>• Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.</li> <li>• Исполнитель и Оценщик не принимают 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 изменение стоимости объекта оценки.</li> <li>• Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта.</li> <li>• Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.</li> <li>• Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.</li> <li>• Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
Сведения об обременении объекта оценки при его наличии	нет
Собственник объекта оценки	МУП «Каширская городская баня» по праву хозяйственного ведения

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_

Чирков Д.М.

## 2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 99-08/2019 от 22.06.2019 г., Задание на оценку от 22.06.2019 г.

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица №3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Заказчик</b>	МУП «Каширская городская баня», в лице конкурсного управляющего Чиркова Дмитрия Михайловича. адрес: 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Горького, д.4 ИНН: 5019024893, КПП: 501901001 Банк: ПАО Банк "ВОЗРОЖДЕНИЕ" Рас./счѐт: 40702810401900141325 Корр./счѐт: БИК: 044525181 ОГРН 1135019000544 от 9 июля 2013 г.
<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ»
<b>Место нахождения:</b>	Владимирская область, г. Ковров, пр-т Ленина д.28 оф.4
<b>Почтовый адрес:</b>	601911 Владимирская область, г. Ковров, ул. Космонавтов д.8а, кв.7
<b>Телефон, факс:</b>	8-915-779-49-37
<b>Электронная почта:</b>	arts0101@yandex.ru
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):</b>	3305056691
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	ОГРН 1063332013348 присвоен 08 сентября 2006 года
<b>Страховой полис организации:</b>	выдан САО «ВСК» страховой полис № 19343В1400009 от 11 января 2019 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей сроком действия до 10 января 2020 г.
<b>Банковские реквизиты:</b>	Р/с 40702810196240000115 в ПАО РОСБАНК г.Москва, К/с 3010181000000000256, БИК 044525256
<b>Оценщик Ф.И.О.</b>	Седов Артем Сергеевич
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002773-1 от 02.02.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" сроком действия до 02.02.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №011649-2 от 10.05.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" сроком действия до 10.05.2021 г.
<b>Членство в СРО</b>	СРО «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (включен в реестр оценщиков за рег.№ 01412 от 07 ноября 2007 г.)
<b>Образование</b>	Диплом НОУ "Московская финансово-промышленная академия" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 983916 от 15 июня 2007 г.
<b>Страховой полис</b>	выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование» договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-001412 от 01 января 2019 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей сроком действия до 30 июня 2020 г.
<b>Стаж работы</b>	с 08 ноября 2007 года
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандартъ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	Настоящим оценщик Седов Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Седов Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный

	<p>интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Седов Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

- Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщики указывают, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 22.06.2019 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают 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 изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### 5.1 Применяемая база оценки.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Закона РФ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

### 5.2 Обоснование применяемых стандартов оценки.

Поскольку оценщик, выполнивший отчет является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО

ОЦЕНЩИКОВ», действующей в рамках Федерального законодательства, в настоящем Отчёте применяются Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)". Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015).

Заявление о соответствии Сводам стандартов оценки саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»

Данный отчет соответствует Сводом стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

- \* Факты, предоставленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- \* Анализ и заключения ограничены только изложенными условиями.
- \* Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- \* Вознаграждение Оценщика не зависит, от какого либо аспекта отчета.
- \* Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.
- \* Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- \* Оценщик произвел обследование имущества лично или через своего доверенного представителя.
- \* Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- \* никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Седов А.С.

### 5.3 Применяемые понятия и определения

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

**Под рыночной стоимостью объекта оценки** 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:

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

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

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

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

#### 5.4 Перечень используемых данных при проведении оценки объекта.

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

Таблица №4. Опись полученных от Заказчика документов

<b>Наименование и реквизиты документа</b>	<b>Вид документа</b>
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77-00-4001/5007/2019-7252 от 11.10.2019 г.	Копия
Технический паспорт 04.03.2010 г.	Копия
Договор №7 от 20.01.2014 г.	Копия
Решение от 01.04.2019 г.	Копия
Анализ финансового состояния	Копия
Отчет временного управляющего	Копия

#### 5.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

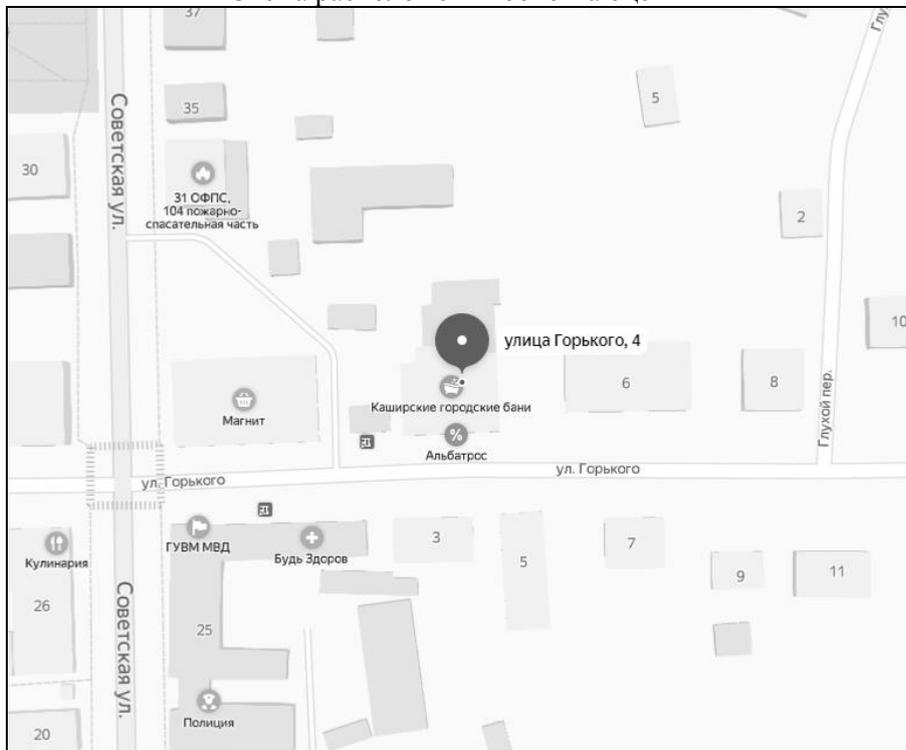
## 6. Описание объекта оценки

Таблица №5.

<b>Адрес (идентификация объекта) помещения *</b>	
Страна	Россия
Область	Московская
Город	Кашира
улица	Горького
Номер дома	4
балансовая стоимость, руб.	3 767 477,66
<b>Общая характеристика здания**</b>	
Функциональное назначение здания, описание	здание, назначение: нежилое здание, коммунального назначения - общественная баня
Общая площадь здания (помещения) , кв. м.	929,2 кв.м. (согласно данным технической документации)
высота, м.	3,50
общий строительный объем здания куб.м.	-
группа капитальности	-
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1930
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	неизвестно
<b>Конструктивные характеристики здания**</b>	
Этажность, количество этажей в здании	4, в том числе подземных - 1
Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций	кирпич
<b>Общее физическое состояние конструктивных элементов**</b>	
техническое состояние здания	удовлетворительное
Охранный статус здания	исторического и культурного значения не имеет
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	кирпичные
Перекрытия	-
Крыша	железная
Проемы	оконные - ПВХ дверные - ПВХ
Полы	плитка керамическая
Внутренняя отделка	окраска, плитка керамическая
Электротехнические устройства	есть
<b>Инженерное оборудование в здании</b>	
есть электроосвещение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение	
<b>Телекоммуникации**</b>	
Телефон	есть
Опτικο-волоконные линии	есть
<b>Юридический статус</b>	
Право на Объект оценки	право хозяйственного ведения
Вид использование в настоящий момент	по назначению
Сервитуты (обременения)	нет
<b>Описание месторасположения объекта***</b>	
Местонахождение	г.Кашира
Расстояния до областной центра/столицы.	120/120 км
Расстояние до ж/д станции	3,7 км
Расстояние до остановок общественного транспорта	в шаговой доступности
Расстояние до федеральной трассы	7,2 км. (трасса М-4)
Типичное использование ближайшего окружения	жилая застройка
Основной тип застройки	рядовая
Этажность застройки	средней этажности
Социальная инфраструктура	объекты бытового и административного обслуживания населения
Благоустройство территории	есть

Инфраструктура, дополнительные условия (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки)	парковка
Наличие отдельного входа	есть
Выход на красную линию	нет
Ликвидность объекта	средняя

Схема расположения объекта оценки



Использовались данные:

* Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
** Технического паспорта
*** Осмотра

## 7. Анализ рынка.

### 7.1 Анализ экономической ситуации в России.

#### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ВЫВОДЫ.

Почти единодушное ухудшение официальных и экспертных прогнозов экономического роста России в 2019 г. совпало с усилением пессимизма относительно перспектив мировой экономики. Но если в первом случае аналитики находились под впечатлением от слабых результатов начала года, то во втором – крепили их уверенность, что противоречия между США и КНР будут усиливаться независимо от хода торговых переговоров. Американско-китайское противостояние доминировало и как фактор, угнетающий нефтяные котировки, в то время как очередные диверсии у Ормузского пролива оказали им недостаточную поддержку. В результате цены охотнее шли вниз, чем вверх, лишая шансов выявить какой-либо тренд. Это затрудняет для России и без того сложный выбор позиции на предстоящей встрече участников соглашения ОПЕК+. Непростой выбор, вероятно, придется делать также в отношении «сверхплановых» денег, которые вскоре могут пополнить Фонд национального благосостояния. В принципе, их может оказаться так много, что это сделает малообъяснимым

повышение НДС, акцизов и иных платежей. Однако фискальный настрой естествен при намерении заместить государственными финансами стагнирующие частные инвестиции. Точка зрения, согласно которой даже неэффективные расходы лучше, чем их отсутствие, всегда будет популярнее, чем мнение, что эскалация таких затрат предопределяет не только текущую, но и будущую долгосрочную неэффективность. При этом остается актуальной проблема устойчивости поступлений в этот Фонд, поскольку определяющие их источники и факторы находятся, как правило, за периметром национальных возможностей. Тем не менее вполне очевидны области, в которых государственная политика выглядит достаточно эффективной, несмотря на сложную политическую и экономическую конъюнктуру. Комментируя решение Банка России понизить ключевую ставку, наши эксперты отмечают, что в условиях снижения инфляции, а также низких темпов роста ВВП и доходов населения смягчение монетарной политики является вполне оправданным. Они также соглашаются с прогнозом ЦБРФ, в соответствии с которым в 2020 г. годовая инфляция будет колебаться вблизи 4%. При отсутствии шоков она может вплотную приблизиться к этому (целевому) уровню уже и в текущем году. Однако обострение геополитической ситуации может в любой момент привести к росту оттока капитала и понижающему давлению на рубль, что вновь вынудит Банк России повышать процентные ставки. Анализируя состояние региональных бюджетов за первые четыре месяца этого года, наши авторы отмечают сохранение прошлогодней тенденции, когда быстрый рост доходов субъектов РФ значительно опережал рост их расходов. За январь-апрель доходы их консолидированных бюджетов выросли на 22,6% к аналогичному периоду 2018 г. (расходы – на 12,7%). В основном рост поступлений обеспечил налог на прибыль, причем он уже опередил НДФЛ по доле в общем объеме поступлений. При этом дифференциация по уровню собственных доходов между богатыми и бедными регионами продолжает нарастать, что также соответствует тенденции, сложившейся в 2017–2018 гг. Государственный долг субъектов РФ продолжал сокращаться – в апреле 2019 г. он составил 2,04 трлн руб., что на 7,2% меньше, чем в апреле прошлого года. За год, с апреля по апрель, он уменьшился у 73 регионов, а увеличился – у 12. Снизилось и число субъектов с высокой долговой нагрузкой. На 1 мая этого года оставалось лишь два региона, в которых размер госдолга превышал размер бюджетных поступлений: Костромская область и Мордовия, но если Костромская область близка к тому, чтобы уйти от этого неблагоприятного соотношения, то Мордовии удастся лишь остановить рост долговой нагрузки. Другой экспертный обзор состояния российских регионов по итогам первых трех-четырех месяцев 2019 г. фиксирует некоторое сокращение числа территорий с отрицательной промышленной динамикой. Тем не менее в зоне нулевых или отрицательных значений находится большинство регионов Северного Кавказа и половина регионов Дальнего Востока. Лидерами промышленного роста остаются регионы с ресурсным или агломерационным преимуществом либо субъекты с выросшим гособоронзаказом. Увеличения инвестиций в I квартале практически не было, если не считать их серьезного роста в Москве и нескольких сибирских регионах. Сильный инвестиционный спад наблюдался в Краснодарском крае и Крыму в связи с завершением строительства Крымского автомоста и подходов к нему. Состояние региональных рынков труда не сильно отличалось от ситуации последних двух-трех лет. Количество вакантных рабочих мест остается стабильным, причем каждое пятое из них приходится на московскую агломерацию, где эти вакансии не пользуются спросом из-за неконкурентоспособной заработной платы. Безработица, как и раньше, остается высокой на Северном Кавказе, а также в Забайкалье. Динамика реальных доходов рассчитана Росстатом по новой методологии. Заметное их сокращение произошло в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (минус 4–5%), значительный спад зафиксирован в ряде регионов европейской части России, что, по замечанию экспертов, они считают трудно объяснимым. Данные майских опросов промышленных предприятий, полученные исследователями Института Гайдара, свидетельствуют, что спрос находится на удовлетворительном уровне (продажами удовлетворены 65% предприятий). Однако динамика выпуска в мае, который изобиловал выходными и праздниками, не слишком оптимистична, рост выпуска остается немногим выше нуля. Свои инвестиционные планы промышленность оценивает также на околонулевом уровне, т.е. примерно так, как и в 2017–2018 гг. В мае предприятия приступили либо были готовы приступить к снижению своих отпускных цен. Исследователь интерпретирует это как свидетельство того, что процесс переноса новой ставки НДС в цены завершен. Численность занятых в промышленности не увеличивалась, а роста зарплат для привлечения кадров не планируется. Лишь 15% предприятий в 2019 г. оценивали уровень оплаты труда своих работников как «ниже нормы». Это наилучший показатель за все время его мониторинга с 2007гг. Наихудшие оценки были зафиксированы во II квартале 2009 г. (тогда зарплату оценивались как недостаточные на 59% предприятий), в 2015 г. худшее значение составляло 30%

Использовались данные: Росстата, [www.iet.ru](http://www.iet.ru) (экономическое развитие России №10-93),  
Источник: <https://www.iet.ru/files/RePEc/gai/monreo/monreo-2019-10-953.pdf>

## 7.2 Обзор природно-климатических и социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта.

**Москóвская о́бласть** (неофициально — **Подмоскóвье**) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций)<sup>[151]</sup> и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

**Городской округ Кашира** расположен на юге Московской области в 90 км от Москвы, на правом берегу реки Ока. Административным центром городского округа Кашира является город Кашира. С различных сторон граничит со Ступинским, Зарайским районами городскими округами Озёры, Серебряные пруды Московской области, Тульской областью. Территория городского округа Кашира составляет 644,68 кв.км. На территории округа расположены 97 населённых пунктов, в том числе 7 посёлков, 89 деревень. В округе расположены две крупные железнодорожные станции – Ожерелье и Кашира. В 80 км от административного центра находится международный аэропорт Домодедово.

Кашира расположена в узловой точке автомобильных магистралей, идущих из Москвы на Воронеж-Ростов, Тамбов-Волгоград.

По данным Росстата на 1 января 2017 года в городском округе Кашира проживает 66 112 человек.

В 2016 году город Кашира отметил своё 660-летие.

Кашира относится к числу немногих малых древних русских городов, сохранивших свою первоначальную живописность и пространственную открытость. Город имеет статус исторического поселения Подмоскóвья (24 сентября 2013 на заседании Правительства Московской области принято постановление «Об утверждении перечня исторических поселений регионального значения Московской области».)

На территории городского округа Кашира находятся 43 уникальных археологических памятника от палеолита до раннего железного века. Среди них всемирно известные памятники раннего железного века: Старшее Каширское городище, Мутенковское городище, Корыстовское городище и др.

На территории городского округа Кашира в 2016 году осуществляли деятельность более 30 крупных и средних промышленных предприятий. Структура производства городского округа Кашира представлена обрабатывающим производством, производством и распределением электроэнергии, газа и воды. Наиболее значимыми видами деятельности, определяющими объем промышленного производства, являются: обрабатывающее производство и производство и распределением электроэнергии, газа и воды.

Крупнейшими промышленными предприятиями являются: филиал «Каширская ГРЭС» ОАО «Интер РАО-Электрогенерация» (производство электроэнергии тепловыми электростанциями), ООО «ТехИнвестСтрой» (обработка металлов и нанесения покрытий на металлы), ООО «Фрито Лей Мануфактуринг» (переработка и консервирование картофеля), ООО «НПК «Каригуз» (производство пухо-перовых изделий), ООО «Каширский вагоноремонтный завод «Новотранс» (ремонт подвижного состава), ЗАО «Гофрон» (производство картона, гофрокартона), ОАО «Каширский завод металлоконструкций и котлостроения» (производство котельного оборудования и металлоконструкций)

Агропромышленный комплекс городского округа Кашира – это 10 сельскохозяйственных предприятий, 5 крестьянско-фермерских хозяйств и более 6 тысяч личных подсобных хозяйств.

Основным видом деятельности является растениеводство: выращивание зерновых и зернобобовых культур, картофеля, овощей закрытого и открытого грунта, выращивание грибов, технических культур.

В 2016 году в агропромышленном комплексе вели хозяйственную деятельность 10 предприятий, из которых 2 акционерных общества (АО «Ледово», ОАО «Ожерельевский комбикормовый завод»), общества с ограниченной ответственностью – 8 (ООО ФХ «СеДеК», ООО «Рускар Интернешнл», ООО «НГК», ООО «Агрокультура Групп», ООО «Каширское поле», ООО «АПК Вектор», ООО «КрафтВерк», ООО «ИнвестРезерв»).

На территории городского округа Кашира протяженность автодорог общего пользования местного значения на конец 2016 года составляет 468,9 км, в том числе с твердым покрытием - 197,68 км.

Источник информации: wikipedia.org, <http://www.kashira.org/>

### 7.3 Рынок недвижимости.

#### Обзор рынка недвижимости в России.

Рынок жилья сейчас находится в условиях неопределенности. Если бы он существовал сам по себе – без регуляторов, которые периодически преподносят сюрпризы «сверху», и макроэкономики, очень чувствительной к мировым политическим событиям и конфликтам – ситуация была бы спокойная и прогнозируемая. Болезнь роста с нездоровым перегревом завершилась еще в 2008 году. После этого произошла умеренная корректировка цен, а девелоперы стали выстраивать свою работу на основе реального потребительского спроса со стороны обычных покупателей, а не спекулятивных инвесторов.

В настоящее время мы подходим к концу эпохи становления рынка. В обычных стабильных условиях это бы означало, что рынок наконец находит точку баланса между спросом и предложением, формируются справедливые и равновесные цены, при которых девелоперы могут спокойно работать, а покупатели – решать свой квартирный вопрос. Но как раз в это время появилось сразу два «черных лебедя» – события с непредсказуемыми последствиями, на которые участники рынка практически не могут влиять. Первое – это введение счетов эскроу для всех новостроек. Правила до сих пор не утверждены до конца и мало кто может прогнозировать, как это скажется на количестве застройщиков, объемах предложения и, соответственно, ценах на жилье. Второе – это сохранение неопределенности в геополитике и макроэкономике. Никто не может сказать, насколько обострится ситуация и как она повлияет на ипотечные ставки, покупательскую способность и доступность жилья.

Динамика стоимости вторичного жилья в Москве оказалась рваной. Цены на квартиры в хрущобах практически уперлись в потолок, «элитка» вышла в плюс, а бизнес-класс продолжал ползти вниз.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), долларový индекс стоимости жилья увеличился на 0,3%, до \$2 700 за квадратный метр. Рублевые цены за тот же период выросли в среднем на 0,4% и достигли примерно 175 200 руб. за «квадрат».

Примечательно, что, если в предыдущие месяцы рынок толкали вверх в основном самые дешевые типы жилья - прежде всего панельные пятиэтажки и однокомнатные квартиры, то положительная динамика в этих сегментах упала до 0,2%, что даже чуть ниже среднего. По-видимому, цены просто уперлись в потолок. Например, разница в стоимости метра между хрущобами и следующим по цене сегментом – типовыми панельными домами – уже опустилась ниже 3000 руб. Когда экономия так невелика, люди, естественно, делают выбор в пользу более качественного жилья.

Основной прирост пришелся на середину рынка – типовую и современную панель, а также двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. При этом более дорогие сталинки были хуже рынка, а современные монолитно-кирпичные дома и многокомнатные квартиры ушли в минус. Но не все, а в основном те, что расположены на западе Москвы, в ЮЗАО и ЗАО. То есть аутсайдером вновь стал бизнес-класс. Дорогое жилье, сосредоточенное в историческом центре, таких проблем не испытывает – в мае Центральный округ вышел в лидеры рейтинга округов и районов Москвы, прибавив 1,2%. Впрочем, это отнюдь не значит, что элитная недвижимость пользуется ажиотажным спросом. Из-за очень длинных сроков экспозиции в этом сегменте динамика цен скорее отражает пожелания продавцов, чем интерес покупателей.

Читать полностью: <https://www.irn.ru/index/>

Портал по недвижимости "Мир Квартир" провел исследование в 80 городах Подмосковья с целью сравнить цены на жилье и дать возможность покупателю с разным размером кошелька осуществить свою мечту.

Мечты у всех разные: кому-то хочется расширить жилую площадь и уехать из тесной московской квартирki в более просторную подмосковную, кто-то покупает свое первое жилье. Не стоит забывать и о приезжих, которые приобретают квартиры для себя, а также своих родителей. Именно поэтому "Мир квартир" сравнил подмосковные цены с ценами в городах других субъектов России.

Итак, самая высокая стоимость квадратного метра в июне была отмечена в примыкающем к столице Реутове – 103 016 руб., самая низкая – на дальней окраине, в городе Рошаль. Здесь, в 147 км от МКАД, средняя стоимость "квадрата" оказалась в четыре раза дешевле и составила 25 318 руб., побив все рекорды доступности. Хотя, конечно, вряд ли покупка недвижимости в Рошале станет достойной альтернативой квартире в Москве.

**Все круги Подмосковья: шесть зон с жильем разной доступности.** Учитывая столь серьезный разброс цен и разные динамики, специалисты портала "Мир Квартир" разделили территорию Московской области на шесть зон, что позволяет проанализировать процессы, протекающие на вторичных рынках городов, находящихся на определенном удалении от столицы.

Первые три "круга" расположены в 30-километровой зоне. Здесь наиболее серьезно сказывается близость Москвы, однако каждый километр, отдаляющий от МКАД, снижает стоимость квадратного метра. "Первичный рынок в пределах 30 км от окружной дороги наиболее интересен потребителям как для проживания, так и для инвестиционных целей. За этой зоной – "конец географии", где рынок новостроек практически не развивается", - объясняет директор департамента продаж и маркетинга компании "Домус финанс" Андрей Глебов. – Дело в том, что новостройки в Подмосковье покупают в основном люди, жизненные интересы которых сосредоточены именно в столице. Либо у них не хватает денег на приобретение квартиры в пределах МКАД, либо они стремятся получить квартиру большей площади на деньги, вырученные от продажи небольшой московской квартиры. Понятно, что в этой ситуации переезд в среднее и дальнее Подмосковье не рассматривается".

Что же касается недвижимости в более удаленных зонах, то и на нее находится свой покупатель: в основном это местные жители, а также жители прилегающих областей и граждане, стремящиеся закрепиться в Московском регионе. Поэтому в следующих трех зонах – 30-60 км, 60-90 км и более 90 км от МКАД – наблюдаются собственные процессы и появляются как свои лидеры, так и свои аутсайдеры. Читать полностью: <https://www.irn.ru/articles/28850.html>

### **Шестой круг: от 91 км от МКАД**

Шестая и самая отдаленная от Москвы зона находится "за Можаем" в прямом и переносном смысле этого слова. Она объединяет 17 городов, а средняя стоимость 1 кв. м составляет 43 072 руб. И на этом круге вновь работает зависимость "чем дальше – тем дешевле": самые дорогие квартиры в Можайске /средняя цена "квадрата" 55 734 руб., квартиры 3 394 769 руб./, самые дешевые – в наиболее удаленном Рошале /147 км от МКАД, средняя цена "квадрата" – 25 318 руб., квартиры – 1 119 101 руб./.

"Если в Можайске, Дубне и Талдоме москвичи еще покупают недвижимость ради природы, то на востоке селятся приезжие из других регионов, причем по необходимости, так как только на самой

окраине можно купить жилье, продав квартиру в другом российском городе", - отмечает В. Щеплецов. Цены на вторичном рынке неблагополучного востока Подмосковья с горящими торфяниками /Ликино-Дулево – цена "квадрата" 39 046 руб., Егорьевск – 38 174 руб., Шатура – 37 547 руб./ вполне сопоставимы со стоимостью недвижимости Липецка /39 864 руб./, Воронежа /38 065 руб./ и Омска /37 212 руб./.

Ну а в Рошаль можно переехать, продав жилье практически в любом российском областном центре. Правда, желающих находится не так уж много: с момента выхода квартиры на рынок до ее приобретения проходит 5,5 месяцев.

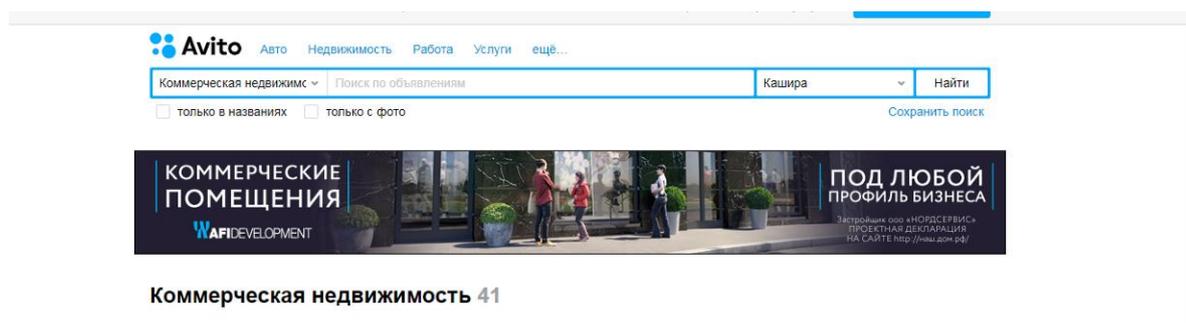
Средний срок экспозиции в шестой зоне – 4 месяца. Быстрее всего покупателя находят квартиры в Талдоме /2,3 месяца/ и Егорьевске /2,4 месяца/. Медленнее продается жилье в Луховицах /5,9 месяца/ и Шатуре /5,8 месяца/

рынок в июне в городах МО в зоне от 91 км от МКАД

Город	Цена кв. м, руб.	Средняя цена квартиры, руб.	Экспозиция, месяцы
Можайск	55734	3394769	4,8
Дубна	55052	3598376	3,1
Верея	51972	2726667	5,3
Коломна	50374	2901402	3,1
Протвино	50263	2786813	4,7
Пушино	50100	2394258	4,6
Луховицы	45151	2414778	5,9
Волоколамск	44053	2410875	4,8
Кашира	41124	2519529	4,2
Озеры	41024	2061338	3,1
Талдом	39349	1807368	2,3
Ликино-Дулево	39046	1837099	3,2
Егорьевск	38174	1855979	2,4
Шатура	37547	1774600	5,8
Ожерелье	34122	1760000	3,0
Зарайск	33818	1472941	3,0
Рошаль	25318	1119101	5,5

Источник информации <https://www.irm.ru>

Проведя анализ рынка недвижимости г. Кашира и Каширского района. Оценщик обнаружил небольшое количество предложений к продаже. Всего 41 предложение помещений разного формата на сайте [avito.ru](https://www.avito.ru) и 2 предложения на сайте [torg.gov.ru](https://www.torg.gov.ru) по продаже помещений и 4 по сдаче в аренду.



## Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Поиск лотов, торги по которым не завершены либо завершены менее 3-х месяцев назад\*

Организатор торгов:

Номер извещения:

Тип имущества:

Способ приватизации/ продажи: **Все**

Страна размещения: **Выберите значение**

Местоположение: **Московская обл, Кашира г**

\* Лоты, торги по которым завершены более 3-х месяцев назад, доступны в разделе Архив торгов

Все: найдено лотов 2

	Организатор торгов	Номер извещения Номер лота	Наименование и характеристика имущества	Начальная цена	Способ приватизации/ продажи	Место нахождения имущества
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	170419/0987935/11 Лот 1	Нежилое помещение площадью 173,9 кв.м, кадастровый номер: 50:37:0000000-8677, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Кашира р-н, г. Кашира, ул. Садовая, д. 24	8 895 948 руб.	Аукцион	Московская обл, Кашира г, Садовая ул
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	280219/0987935/04 Лот 1	Нежилое здание площадью 1 406,2 кв.м, кадастровый номер: 50:37:0003031-12, с земельным участком площадью 2 197,0 кв.м, кадастровый номер: 50:37:0003033-82, расположенные по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Ильича, д. 73	7 333 000 руб.	Продажа посредством публичного предложения	Московская обл, Кашира г, Ильича ул

Архив: найдено лотов 4

	Организатор торгов	Номер извещения Тип имущества Площадь	Описание и тех. хар-ки	Местоположение	Начальная цена Срок действия и вид договора	Ежемес. плата за объект
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	030918/0987935/02 Лот 1 Помещение 15,0 м²	Нежилое помещения площадью 15 кв.м, с кадастровым номером 50:37:0005004-715, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, ул. Ленина, д. 9	Московская обл, Кашира г, Ленина ул	4 500 руб. 10 лет Договор аренды	4 500 руб.
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	050918/0987935/02 Лот 1 Помещение 109,6 м²	Нежилое помещение площадью 109,6 кв.м, с кадастровым номером 50:37:0005004-623, расположенное по адресу: Московская область, г. Кашира, ул. Ленина, д. 2	Московская обл, Кашира г, Ленина ул	29 592 руб. 10 лет Договор аренды	29 592 руб.
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	111018/0987935/12 Лот 1 Помещение 193,4 м²	Нежилое помещение площадью 193,4 кв.м, с кадастровым номером 50:33:0000000-70895, расположенное по адресу: Московская область, Каширский р-н, д. Барабаново, ул. Центральная, д. 20, пом. IV	Московская обл, Кашира г, Барабаново д, Центральная ул	14 600 руб. 10 лет Договор аренды	14 600 руб.
	ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТОРГОВ"	300718/0987935/04 Лот 1 Помещение 84,0 м²	Нежилое помещение с кадастровым номером 50:37:0005005-154, площадью 84,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Кашира, ул. Клубная, д. 1	Московская обл, Кашира г, Клубная ул	23 520 руб. 10 лет Договор аренды	23 520 руб.

## Обзор рынка бань и саун.

Наблюдается преобладание частных бань и саун над общественными, с еще большим отрывом, который, похоже, прекратил тенденцию к сокращению. Так, общественных в этом году меньше на 7,4%. При этом, согласно результату анкетирования, наблюдается сохранение лидерства у русских бань, с большим отрывом от 2-го места – финских саун. Все показатели очень близки к прошлогодним. Турецкие бани, как и ранее, занимают 3-е место, прибавив 0,5%, по сравнению с прошлым годом. Интерес к ним по-прежнему сохраняется. Японские бани офуро, ИК-кабины и другие виды составляют менее 5% рынка. Стоит отметить, что «возрождение» активного интереса именно к русской бане было отмечено этой зимой многими, в том числе непрофильными изданиями или телевизионными программами, которые, в том числе, подстегивали спрос на услуги банных комплексов.

Многие, очень чувствительные к цене, потенциальные клиенты из-за увеличения стоимости посещения были вынуждены отказаться от таких услуг, другие же – выбрали путь строительства собственной парной как более оправдывающей себя. Есть и другой нюанс развития банного рынка: многие аналитики отмечают, что типовые общественные бани в большинстве своем на данный момент фактически убыточны и мало востребованы. Некоторые приходится закрывать, другие – не выходит поддерживать в должном состоянии для увеличиваемого при этом уровня цен. Это также объясняет готовность людей вкладывать в личные банные постройки, поскольку отсутствие альтернатив или не устраивающие варианты в наличии на данный момент стало уже гораздо важнее, чем личная привязанность или приверженность к какому-либо конкретному месту. Рост же числа турецких бань объясняется в большей степени тем, что современные банно-оздоровительные комплексы, предлагающие многочисленные

услуги оздоровительного характера, практически все оснащаются именно таким типом парных (как по отдельности, так и в сочетании с другими). При этом стоит отметить, что во многих случаях имеются в виду просто паровые комнаты, а не полноценные хаммамы.

**Емкость рынка.** Она определяется тем, какое потенциальное количество клиентов может воспользоваться услугами сауны. Основная целевая аудитория клиентов принадлежит к среднему классу. Доля рынка таких клиентов может составить максимум 30% в столичных регионах и областных (краевых) центрах и не более 20% в остальных городах и населенных пунктах. Но даже с учетом такой доли можно рассчитывать в городе с населением 100 тысяч чел. на клиентский сегмент в 20 000 человек. Однако тут есть такой фактор, как частота посещаемости. В среднем по стране посещаемость находится на уровне 1-2% от всего количества жителей. Это те люди, кто хотя бы раз в неделю посещает сауну. Для небольшого города с населением 100-300 тысяч чел, следует рассчитывать на емкость рынка в 2000 человек каждую неделю.

**Конкуренция.** На рынке бань, саун и СПА—салонов, несмотря на определенный дефицит подобного рода услуг, все же имеется конкуренция, которая в основном представлена крупными спортивно-оздоровительными комплексами, гостиницами. Однако их влияние на рынок небольших саун минимально, так как для подобных компаний баня не является основным источником дохода. Следственно, небольшие сауны могут в основном конкурировать между собой, деля рынок пропорционально.

Таким образом, можно сделать вывод, что существующая положительная динамика спроса на рынке бань и саун позволит обеспечить емкость рынка достаточную для занятия своей ниши небольшой сауне. Такая емкость рынка оценивается в пределах 1-2% от всего количества жителей города или поселения.

В связи с увеличением количества индивидуальных бань и предложений бань небольшого формата, спрос на услуги общественных бань низок и практически не позволяет себя окупить в небольших населенных пунктах.

Источник информации <http://b2b.banbas.ru/saunas/market/articles/124/view/606/B>

Использовались данные: базы данных Оценщика.

#### Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект - нежилые помещения административного назначения

#### Анализ фактических данных о ценах с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому отнесен, оцениваемый объект.

На дату оценки, в доступных оценщику источниках информации удалось установить объекты недвижимости- аналогичные объекту оценки по основным характеристикам и ценообразующим факторам.

В доступных оценщику источниках информации, учитывая дату оценки в прошлом, удалось установить обоснованные, подтвержденные данные о сделках (предложениях) продажи с сайтов: администрации г. Кашира <http://gusadmin.ru/>, Всероссийская доска объявлений: <https://www.avito.ru/>, архив объявлений <https://ruads.org/>, сайта РФ о проведении торгов <https://torgi.gov.ru>, агрегатора поиска объявлений о продаже имущества предприятий банкротов <http://tbankrot.ru/>.

Для обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов оценщиком проанализирована выборка объектов торговой недвижимости, расположенных в Каширском районе и г.Кашира за 2018-2019 г. г. и Московской области. Так в настоящий момент на территории Московской области имеется большое количество предложений к продаже офисных и административных помещений, что говорит о развитости рынка недвижимости в данном сегменте.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям Московская область Найти

только в названиях  только с фото Сохранить поиск

О продаже

**OXLIFT** Быстрая доставка по РФ Доставка до терминалов ТК - бесплатно

Самходный Ножичный Подъемник... 758 206 Р

## Коммерческая недвижимость 1 606

Недвижимость

- Квартиры
- Комнаты
- Дома, дачи, коттеджи
- Земельные участки
- Гаражи и машиноместа
- Коммерческая недвижимость**

Вместе с тем проведя анализ рынка продаж помещений в Каширском районе и г. Кашира Оценщик обнаружил незначительное количество предложений.

Согласно проведенной выборке были выявлены следующие предложения

### Объект аналог №1

Источник Информации

[https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_administrativnogo\\_zdaniya\\_kashire\\_605\\_m\\_681149661](https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_administrativnogo_zdaniya_kashire_605_m_681149661)

Продажа административного здания Кашире, 605 м<sup>2</sup> 9 000 000 Р

Размещено 20 мая в 10:03



8 915 317-73-40

Написать сообщение

Компания «Землевладельцы и фермеры Подмосковья»  
Агентство  
На Авито с октября 2008

Контактное лицо  
Татьяна

№ 681149661, 6388 (+6)

ГАЗПРОМБАНК

АКЦИЯ с 26.04.2019 ПО 30.09.2019 ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ РЕОНИЦИЗИРОВАНИЕ ПОД ЗАЛОГ КВАРТИР НА ИСТОРИЧЕСКИХ УЛИЦАХ СТРОИТЕЛЬСТВО ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ПОД ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВЕНАЯ ПРАВ ТРЕХСЕКЦИОННО-ПОДЪЕМНИКОВОГО УЧАСТКА СТРОИТЕЛЬСТВО ИМУЩЕСТВЕННАЯ ГАРАНТИЯ ПО КРЕДИТУ ИЛИ ПОСЛУЖИВ

Адрес: ул Городской поселок, 4 [Скрыть карту](#)



**Продажа административного здания Кашире.**  
Собственник продает административно-бытовое здание. Расположено в Московской области, г.Кашира, проезд по трассе М4-Дон, 100 км от МКАД. Административное здание общей площадью 605,3 кв.м. Два этажа. В хорошем состоянии. Коммуникации: электроэнергия 240 кВт, центральное водоснабжение и канализация, газ 100 метров, автомобильный подъезд. Все строения и земля оформлены в собственность. Цена: 9 000 000 руб.



### Объект аналог №2

Источник информации

[https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_728940293](https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_728940293)

#### Коммерческая недвижимость

~ 9 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 11 июня в 11:20



8 918 446-00-98

Написать сообщение

Алимура

Частное лицо

На Авито с января 2011

Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

№ 728940293, 124 (+9)

Погаси кредит  
другого банка  
120 дней без %

Площадь 290 м²



Срочно продам 3-х этажное офисное здание в центре г. Кашира, Московской области. Общая площадь здания – 290 м². Введен в эксплуатацию в 2008 году. В здании 15 кабинетов, два санузла. Своя газовая котельная с двумя котлами. Здание расположено на земельном участке площадью 420 м². Все в собственности у ООО с одним учредителем. На участке, кроме здания, имеется металлический склад размером 6 x 12 м. и бытовое помещение размером 6 x 4 метра с мансардой (жилой домик).

Продажа возможна вместе с ООО. ООО организовано в 1998 году. Основной вид деятельности – производство строительно-монтажных конструкций, строительство зданий и сооружений, строительство дорог, транспортные услуги.

### Объект аналог №3

Источник Информации

[https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_340\\_m\\_731342390](https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_340_m_731342390)

#### Помещение свободного назначения, 340 м²

~ 6 804 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 20 мая в 10:03



8 915 317-73-40

Написать сообщение

Компания «Землепладельцы и фермеры Подмосковья»

Агентство

На Авито с октября 2008

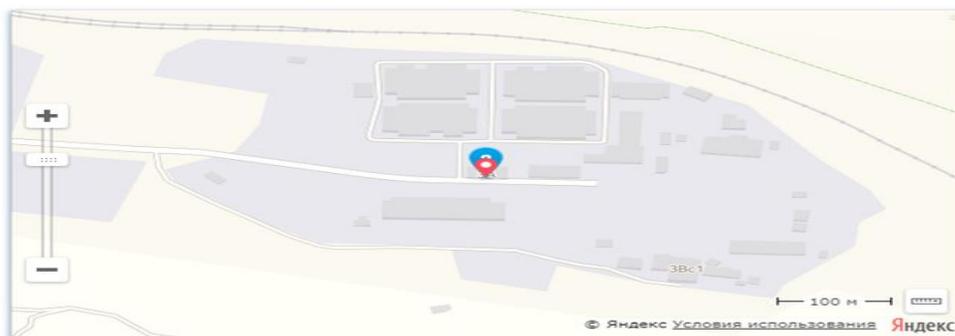
Контактное лицо

Татьяна

№ 731342390, 5232 (+7)

Выгода  
до 500 000 Р\*

Адрес: ул Центральная, 3А



Продаются помещения свободного назначения в Истре.  
Расположены в г. Истра, ул. Центральная, владение 3а. Проезд по Новорижскому шоссе, 50 км от МКАД. Общая площадь помещений 340 кв.м. Расположены на 2-м этаже. Помещение обособлено, есть свой с/у. Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, водоотведение, интернет, телефон. Возможное использовать как офис, склад или небольшое производство. Стоимость: 6 804 000 руб.

### Объект аналог №4

Источник информации

[https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_121\\_m\\_618910052](https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_121_m_618910052)

Офисное помещение, 121 м<sup>2</sup>

2 416 000 ₽

Размещено 20 мая в 10:03



8 915 317-73-40

Компания «Землевладельцы и фермеры Подмосковья»  
Агентство  
На Авито с октября 2008  
Контактное лицо  
Татьяна

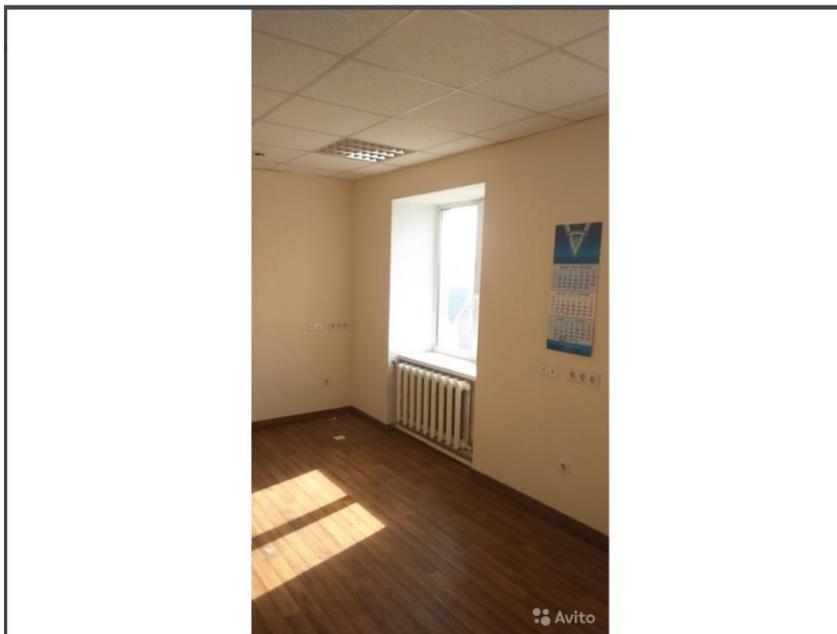
№ 618910052, 5856 (+8)

\* Максимальная выплата на Ford Explorer в любой комплектации достигается за счет выгоды 200 000 руб. и

Адрес: Центральная, 3А



Продаются офисные помещения в Истре.  
Расположены в г. Истра, ул. Центральная, владение 3а. Проезд по Новорижскому шоссе, 50 км от МКАД. Общая площадь помещений 120,8 кв.м. Расположены на 2-м этаже. Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, водоотведение, интернет, телефон, пожарная сигнализация. Возможна продажа от 15 кв.м. Помещения в собственности. Стоимость: 2 416 000 руб.



Согласно проведенному анализу данных интернет сайтов для размещения частных и коммерческих объявлений, получается следующая выборка по помещениям.

Таблица №6

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, (сделки) руб.	9 000 000,00	9 000 000,00	6 804 000,00	2 416 000,00
общая площадь, руб.	605,30	290,00	340,00	121,00
Стоимость за кв.м., руб.	14 868,66	31 034,48	20 011,76	19 966,94

Таким образом, интервал значения цен оцениваемого сегмента составляет от 14 868 до 31 034 руб. за кв.м. при среднем значении в 21 470 руб.

## Анализ основных ценообразующих факторов.

1. *Переданные права собственности.* Наличие обременений и ограничений, налагаемых на полное право собственности, сказывается на стоимости объекта недвижимости. Однако, в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении отсутствия каких-либо ограничений или обременений. На рынке недвижимости нет градаций продаж с обременением или без обременения.

2. *Финансирование.* Купля-продажа объектов недвижимости в рамках действующего в РФ законодательства может производиться как единовременная оплата цены сделки, с привлечением ипотечных кредитов, так и в рассрочку, и т.д. Рассрочки платежа в большинстве случаев налагают некоторое увеличение стоимости каждого последующего платежа, как правило, с учетом банковских процентов по депозитам. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении единовременной полной оплаты цены сделки, что не предполагает каких-либо изменений в стоимости земельного участка.

3. *Условия продажи (чистота сделки).* Чистота титула крайне важна при совершении сделки купли-продажи. Если имеются какие-либо сомнения в чистоте сделки, то это приводит к рискам потери права собственности частично, либо полностью. Такие риски также влияют на цену сделки в сторону ее уменьшения. Однако, в настоящем отчете оценщик производит расчет рыночной стоимости в предположении 100% чистоты титула оцениваемой собственности, что не предполагает каких-либо изменений в ее стоимости.

4. *Дата продажи.* При рассмотрении цен продаж или оферт объектов аналогов, которые подбираются оценщиками для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, крайне важно определить дату продажи и или дату начала рыночной экспозиции оферты. За определенное время с момента даты продажи или начала рыночной экспозиции возможны изменения рынка, спроса и предложения, которые влияют на рыночную стоимость, как в сторону ее увеличения, так и в сторону уменьшения. Объекты выставлены на продажу в 2019 г. Существенных изменений цен за этот период не происходило.

5. *Скидки к ценам предложений.* Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Обусловлено это тем, что, несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрываются.

Согласно данным "Справочника Оценщика Недвижимости" автор Лейфер Л.А. изд. Нижний Новгород 2016 г. том 2 скидка на торг для активного рынка составляет от 13% до 14% не активный рынок от 7,7% до 17,6 %

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

6. *Местоположение.* Одним из главных факторов определяющих величину рыночной стоимости объекта недвижимости это местоположение. Местоположение это и регион, где расположен объект недвижимости, это также и расположение в конкретном месте населенного пункта.

7. *Масштаб (площадь).* Что же касается фактора масштаба, то удельная стоимость помещений, с существенно отличающейся разницей в площади, при прочих равных условиях отличается в сторону уменьшения, при увеличении площади.

Согласно данным "Справочника Оценщика Недвижимости" автор Лейфер Л.А. изд. Нижний Новгород 2016 г. том 2 могут быть применены следующие поправки.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1.00	1.07	1.17	1.25	1.30	1.36	1.41	1.44
	100-250	0.93	1.00	1.10	1.17	1.21	1.27	1.32	1.34
	250-500	0.85	0.91	1.00	1.06	1.11	1.16	1.20	1.22
	500-750	0.80	0.86	0.94	1.00	1.04	1.09	1.13	1.15
	750-1000	0.77	0.82	0.90	0.96	1.00	1.04	1.09	1.11
	1000-1500	0.74	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
	1500-2000	0.71	0.76	0.83	0.88	0.92	0.96	1.00	1.02
	>2000	0.70	0.74	0.82	0.87	0.90	0.94	0.98	1.00

Таблица 39

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1.00	1.07	1.17	1.24	1.29	1.34	1.39	1.42
	100-250	0.94	1.00	1.09	1.16	1.21	1.26	1.31	1.33
	250-500	0.86	0.92	1.00	1.06	1.10	1.15	1.20	1.21
	500-750	0.81	0.86	0.94	1.00	1.04	1.08	1.13	1.14
	750-1000	0.78	0.83	0.91	0.96	1.00	1.04	1.08	1.10
	1000-1500	0.75	0.80	0.87	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06
	1500-2000	0.72	0.77	0.84	0.89	0.92	0.96	1.00	1.02
	>2000	0.71	0.75	0.82	0.87	0.91	0.95	0.98	1.00

133

8. *Функциональное назначение.* Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Так торговая недвижимость ценится выше, чем жилая и выше чем производственная или складская. Объекты коммунального и бытового обслуживания населения ценятся менее чем торговая или жилая недвижимость. Разница цен колеблется в диапазоне от 15% до 30%. В зависимости от сложности перепрофилирования помещения

9. *Конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Стоимость помещения выше, чем лучше его состояние в сравнении с объектами аналогами.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>		1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24		
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>		1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23		
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 54

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

10. *Инженерные системы.* Наличие или отсутствие каких либо инженерных систем или их улучшений (автономное отопление в сравнение с центральным) является более признаком положительным для потенциального покупателя и изменяет стоимость объекта.

11. *Инфраструктура и дополнительное оборудование.* Чем больше имеется инфраструктуры (парковки, рекламных площадей и т.д.) или дополнительного оборудования (холодильников и т.д.) тем выше стоимость помещения.

12. *Выход на красную линию.* Выход на красную линию для торговых объектов является большим преимуществом. Согласно данным "Справочника Оценщика Недвижимости" автор Лейфер Л.А. изд. Нижний Новгород 2014 г. могут быть применены следующие поправки.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
<b>Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
<b>Расположение относительно красной линии</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80
<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

13. *Материал стен.* Объекты изготовленные из кирпича или бетона, стоят дороже, чем из дерева или сэндвич панели. Разница цен составляет от 17 до 13 %.

Таблица 8.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта оценки.

- Динамика у оцениваемого сегмента рынка отсутствует (рынок не активный)
- Предложения среднее. Спрос средний.
- Емкость рынка, вышеперечисленного сегмента оценщик считает достаточным для признания данного рынка существующим
- Типичной мотивацией покупателей являются перечисленные в анализе рынка факторы
- Для оценивания сегмента рынка, его ликвидность рассматривается как средняя
- Значительные колебания цен на рассматриваемом сегменте рынка на дату оценки свидетельствует о слаборазвитом, не активном рынке.

Информация по данному разделу подготовлена на основе данных анализа СМИ и по результатам интервью со специалистами риэлтерских агентств действующих на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости и личных архивов оценщика.

## 8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

**максимальная эффективность** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящий момент объект оценки представляет собой жилое здание, которое используется как общественная баня. Часть помещений которой, сданы в аренду для оказания сопутствующих услуг населению.

Согласно проведенному анализу финансового состояния МУП "Каширская городская баня" (Приложение к отчету) без убыточная деятельность невозможна без перепрофилирования здания.

Соответственно требуется ремонт и реконструкция здания. В соответствии с критериями физической возможности и финансовой оправданности наиболее перспективным является использование здания в качестве административного или офисного.

## 9. Расчет стоимости объекта.

### 9.1. Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода.

1. В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

2. В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Методы расчета стоимости зданий и сооружений, применяемых в рамках затратного подхода.

В оценке стоимости недвижимости в рамках затратного подхода можно произвести следующую классификацию основных методов.

1. Оценка на основе результатов предыдущей оценки (переоценки).

Алгоритм расчета:

$$V_0 = V_{по} \times I_о / I_{по}.$$

Использование этого метода предполагает, что результаты предыдущей оценки (переоценки) были объективными. При этом желательно применять уточненные значения отношения  $I_о$  к  $I_{по}$  по оцениваемому объекту, расположенному в конкретном пункте его нахождения.

2. Оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = \sum_i \Phi_i \times I_о / I_{по},$$

Этот метод применим в случаях, когда по оцениваемым инвентарным объектам в карточках инвентарного учета или в сохранившихся сметно-финансовых расчетах содержится информация о первоначальной стоимости основных фондов, о сроках их постановки на баланс, об объемах и структуре капитальных вложений. Кроме того, имеется информация о стоимости расширения и модернизации, улучшения основных фондов. При применении данного метода главной проблемой является очищение исходных стоимостных показателей ввода основных фондов или объема капитальных вложений от элементов двойного счета. Кроме того, необходимо убедиться в достоверности величин учтенных затрат

на создание и улучшение оцениваемых объектов, так как в практике финансирования капитальных вложений могли иметь место необоснованные списания с одного объекта затрат на смежные объекты.

3. При использовании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (V_{B69} + \sum \Delta V_{i69}) \times I_0 / I_{69} \times V;$$

4. Оценка на основе показателей стоимости по объектам аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

при использовании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) прейскурантов на здания и сооружения и других сметных нормативов, составленных в уровне цен 1984 г.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (C_{B84}^{MO} + \sum_I \Delta C_{i84}^{MO}) \times I_0^{MO} / I_{84}^{MO} \times K_{пз} \times K_j \times V;$$

Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

К основным трудностям использования метода следует отнести :

- определенную сложность поиска объекта аналога или соответствующего укрупненного норматива;
- использование довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствия функциональных параметров и условий осуществления строительства по оцениваемому объекту и объекту –аналогу;
- необходимость четкой идентификации измерителя, на который отнесены укрупненные стоимостные показатели.

5. Оценка на основе справочника оценщика.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (V_{c97} + \sum_i \Delta V_{ic}^{MO}) \times K \times V;$$

При использовании этого метода значительно упрощается поиск объектов-аналогов введение поправок, благодаря чему повышается достоверность расчетов.

6. Разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = \sum_i (C_{\delta_j} \times V_j \times I_{0j} / I_{\delta_j} + N + П) + C_v + C_3 + C_d + C_{пз};$$

При использовании данного метода убедительность составленной сметы может поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ. К такому методу, как правило, прибегают профессиональные сметчики.

Обозначения параметров алгоритмов расчета:

$\Phi_i$  – учетная стоимость основных фондов, введенных в действие в году  $t_i$ , за вычетом стоимости установки и демонтажа замененных основных фондов;

$V_0, V_{по}$  – восстановительная стоимость объекта соответственно на дату текущей и предыдущей переоценки;

$V_{п69}$  – удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости УПВС в ценах 1969 г.

$V_{с2008}^{MO}$  - удельное значение справочного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах на 01.01.2008 г. для Московской области (КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика «Общественные здания»);

$\Delta V_{i69}$  – i-ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969 года.

$\Sigma \Delta B_{iC}^{MO}$  – алгебраическая сумма по первой группе поправок, рассчитываемая с помощью Справочника оценщика «Общественные здания»;  
 $C_{Б84}^{MO}$  – удельное значение укрупненного показателя стоимости строительства в ценах 1984 г. для Московской области;  
 $\Delta C_{i84}^{MO}$  –  $i$  – ая поправка к базисному удельному показателю стоимости строительства;  
 $K_{пз}$  – коэффициент, учитывающий прочие затраты по главам 8-12 сводного сметного расчета стоимости строительства в конкретном регионе;  
 $K_j$  – региональный коэффициент, представляющий собою отношение стоимости строительства в  $j$ -ом регионе по отношению к стоимости строительства в Московской области;  
 $K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок, рассчитываемый по алгоритмам, приведенным в Справочнике оценщика «Общественные здания» 2005 г.;  
 $I_i$ ;  $I_{69}$ ;  $I_{84}^{MO}$ ;  $I_{по}$ ;  $I_o$ ;  $I_o^{MO}$  – значения эпюры индексов цен на строительство зданий и сооружений соответственно для  $i$ -ого года ввода в действие основных фондов, 1969 г., 1984 г., даты предыдущей оценки, даты нынешней оценки для конкретного региона или для базового района (значок MO – Московская область). Длинные динамические ряды индексов цен, на основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»;  
 $C$  – стоимость прямых затрат по  $j$ -ому виду работ в базисном уровне цен;  
 $V$  – строительный объем здания;  
 $V_j$  – объем  $j$ -ого вида работ;  
 $I_{оj}$ ;  $I_{Бj}$  – индексы стоимости прямых затрат по  $j$ -ому виду работ соответственно на дату оценки и в базисном периоде;  
 $H$ ,  $P$ ,  $Cв$ ,  $Cз$ ,  $Cд$ ,  $Cпз$  – составляющие сметной стоимости соответственно: накладные расходы и сметная прибыль подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, затраты на содержание заказчика застройщика и технический надзор, прочие работы и затраты при определении стоимости строительной продукции (включая затраты на изыскательские и проектные работы).

*Согласно ФЕДЕРАЛЬНОМУ СТАНДАРТУ ОЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"*

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

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

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

*Согласно ФЕДЕРАЛЬНОМУ СТАНДАРТУ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)"*

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей

и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

Проведя анализ рынка недвижимости г. Кашира Оценщик не обнаружил достоверной информации о ценах сделки или предложений к продаже незастроенных земельных участков или прав аренды на земельные участки, коммерческого назначения.

Так же проведя анализ хозяйственной деятельности предприятия и анализ наиболее эффективного использования объекта (п.8 настоящего отчета) Оценщик пришел к выводу о необходимости проведения реконструкции объекта и проведении ремонта объекта. Проект реконструкции не разработан, сметы на проведение ремонта не предоставлены. В связи с этим данных о необходимых затратах нет.

Так же проведя анализ рынка недвижимости Оценщик установил наличия большого количества объектов представленных к продаже объектов на территории Московской области аналогичных оцениваемому. В количестве достаточном для применения сравнительного или доходного подхода.

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устаревания.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

## 9.2 Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.
- Корреляционно-регрессионный анализ

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.

*Метод сравнения продаж в оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.*

*В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.*

*В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.*

*Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.*

*В силу того, что данный метод апробирован и широко применяем российскими оценщиками.*

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов в связи с этим бралась информация опубликованная в открытых источниках (цена предложения) с учетом корректировок.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

Согласно технической документации на здание, а так же его осмотра (в ходе которого было установлено, соответствие технической документации фактическим данным) общая площадь здания составляет 929,2 кв.м.

Поскольку потенциальный покупателя интересует фактическая (полезная) площадь, в расчетах будут приниматься эти данные.

#### Обоснование выбора аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами применяются различные "схемы оптимизации налогообложения" при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка производственных помещений не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что в таком развитом сегменте как торговые помещения, данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров) И пригодными с учетом необходимых корректировок для расчетов. В таком случае информация о ценах предложения может быть практически приравнена к данным о сделках, проведенных в сходных условиях.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах, которые не отражены в источниках, получены путем опроса представителей собственников и сотрудников агентств недвижимости.

В качестве объектов - аналогов были взяты нежилые помещения, которые либо уже использовались под магазин, либо свободной планировки с возможностью использования под офис класса аналогичного оцениваемому Объекту или административное здание. Также, внимание уделялось тому, оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, и внести корректировку.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

объем прав;

условия финансирования и продажи

время продажи

местоположение;

функциональное назначение;

назначение (в соответствии с ННЭИ);

общая площадь;

состояние здания и уровень отделки помещений, наличие инженерных коммуникаций;

инфраструктура и дополнительные условия.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

Таблица № 6. Объекты - аналоги для офисных помещений.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, (сделки) руб.	9 000 000,00	9 000 000,00	6 804 000,00	2 416 000,00
общая площадь, руб.	605,30	290,00	340,00	121,00
Стоимость за кв.м., руб.	14 868,66	31 034,48	20 011,76	19 966,94
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_administrativnogo_zdaniya_kashira_605_m_681149661">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_administrativnogo_zdaniya_kashira_605_m_681149661</a>	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_728940293">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_728940293</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svodnogo_naznacheniya_340_m_731342390">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svodnogo_naznacheniya_340_m_731342390</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_121_m_618910052">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_121_m_618910052</a>
Реализуемы права	собственности	собственности	собственности	собственности

Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи, Фактор Масштаба,	типичные	типичные	типичные	типичные
Вид цены	предложения	предложения	предложения	предложения
Дата сделки	2019 г.	2019 г.	2019 г.	2019 г.
Месторасположение	г. Кашира ул. Городской поселок	г. Кашира ул. Карла Маркса	г. Истра ул. Центральная	г. Истра ул. Центральная
Функциональное назначение	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Состояние объекта	удовлетворительное	новое, евроремонт	удовлетворительное	удовлетворительное
Инженерные коммуникации (наличие отопления)	все	все	все	все
Наличие и размер З.У. , кв.м.	не оформлен	не оформлен	не оформлен	не оформлен
Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки)	нет,	нет	нет	нет
Этаж	первый, второй	первый, второй, третий	первый, второй, третий	первый, второй, третий
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Выход на красную линию	нет	нет	нет	нет
Доступность посещения объекта и тип объекта	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Материал стен объекта	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

#### Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая. В данном отчете за единицу сравнения принимается 1 кв.м. общей площади объектов, выбор данной поправки обусловлен наличием достоверной информации об общей площади объектов аналогов.

#### Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

**Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

**Стоимостные поправки:** **а)** Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. **б)** Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Таблица №7. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, (сделки) руб.		9 000 000,00	9 000 000,00	6 804 000,00	2 416 000,00
общая площадь, руб.	929,20	605,30	290,00	340,00	121,00
Стоимость за кв.м., руб.		14 868,66	31 034,48	20 011,76	19 966,94
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_administrativnogo_zdaniya_kashira_605_m_681149661">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_administrativnogo_zdaniya_kashira_605_m_681149661</a>	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_728940293">https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_728940293</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_340_m_731342390">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_340_m_731342390</a>	<a href="https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_121_m_618910052">https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_121_m_618910052</a>
Реализуемы права		собственности	собственности	собственности	собственности
Корректировка, К		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м., руб.		14 868,66	31 034,48	20 011,76	19 966,94
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, К		1	1	1	1
Скорректированная стоимость кв.м., руб.		14 868,66	31 034,48	20 011,76	19 966,94
Условия продажи, Фактор Масштаба,		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, К		0,96	0,9	0,9	0,82
Скорректированная стоимость кв.м., руб.		14 273,91	27 931,03	18 010,59	16 372,89
Вид цены		предложения	предложения	предложения	предложения
Корректировка, К		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость кв.м., руб.		12 132,83	23 741,38	15 309,00	13 916,96
Дата сделки	2019 г.	2019 г.	2019 г.	2019 г.	2019 г.
Корректировка, К	-	1,00	1,00	1,00	1,00
		12 132,83	23 741,38	15 309,00	13 916,96
Месторасположение	г. Кашира ул. Горького	г. Кашира ул. Городской поселок	г. Кашира ул. Карла Маркса	г. Истра ул. Центральная	г. Истра ул. Центральная
Корректировка, К		-	-	-	-
Функциональное назначение	коммунального назначения	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное	административно-офисное
Корректировка, К	-	-	-	-	-
		15,00	15,00	15,00	15,00

Состояние объекта	удовлетворительное, требуется косметический ремонт части помещений	удовлетворительное	новое, евроремонт	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, К		-	- 20,000	-	-
Скорректированная цена за кв.м., руб.					
Инженерные коммуникации (наличие отопления)	все	все	все	все	все
Корректировка, К	-	-	-	-	-
Наличие и размер З.У. , кв.м.	не оформлен	не оформлен	не оформлен	не оформлен	не оформлен
Корректировка, К	-	-	-	-	-
Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки)	нет,	нет,	нет	нет	нет
Корректировка, К	-	-	-	-	-
Этаж	первый, второй	первый, второй	первый, второй, третий	первый, второй, третий	первый, второй, третий
Корректировка на этаж		-	-	-	-
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		-	-	-	-
Выход на красную линию	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		-	-	-	-
Доступность посещения объекта и тип объекта	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		-	-	-	-
Материал стен объекта	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		-	-	-	-
Общая Корректировка, К (сумма К)		- 15,000	- 35,000	- 15,000	- 15,000
Скорректированная стоимость кв.м., руб. (стоимость кв.м.*(1-общ. К)		10 312,90	15 431,90	13 012,65	11 829,41
Средне арифметическая стоимость кв.м., руб.	12 646,72				
Стоимость объекта, руб. (сред. Арифм. Ст. за кв.м.*общ. Пл. оцен. Объекта)	<b>11 751 329</b>				

## Обоснование применяемых корректировок для офисного помещения.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуемом в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р/с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи. Фактор масштаба.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.

Объект оценки и объекты аналоги по площади можно отнести к разным типам объектов. В связи с этим к объектам аналогам будет применены корректировки размер определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

133

- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области, а так же узкой специализацией здания данная корректировка принимается равной 15% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 Для административно-офисных зданий, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2019 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение объектов недвижимости является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки расположен в г. Кашире объекты аналоги расположены в городе Кашире или г. Истра в районах схожих по своим социально-экономическим характеристикам. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение административно офисное помещение или уже используются как офисное помещение.  
Объект оценки является общественной баней. Здание предназначено для ведения узкоспециализированного бизнеса. Данный фактор имеет отрицательное значение для потенциального покупателя. В связи с этим к объектам аналогам будет применена понижающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки стремится к наименьшему в диапазоне ввиду возможности перепрофилирования помещения с небольшими инвестициями. Размер корректировки определен экспертным путем на основе анализа рынка недвижимости Московской области.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки имеет удовлетворительное состояние. Объект аналог №2 имеет новое состояние с евроремонтом. В связи с этим к нему будет применена понижающая корректировка в размере 20%. определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2016, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 2 Размер корректировки стремится к минимальному значению ввиду применяемой скидки на функциональное назначение объекта (так как необходимо проводить реконструкцию)

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объект оценки и объекты аналоги имеют земельные участки. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и оцениваемый объект расположены в здании с несколькими этажами. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен в отдельно стоящем здании. Объекты аналоги так же расположены в отдельно стоящем здании. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки имеет кирпичные стены. Корректировка не применяется.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, оцененная в рамках сравнительного подхода составляет : **11 751 329 рублей.**

### 9.3 Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД – представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$  - средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  – площадь Объекта оценки.

- *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_{\text{н}} \times n_{\text{с}}}{n_{\text{а}}}$$

$K_{\text{нд}}$  – коэффициент недоиспользования;

$K_{\text{н}}$  - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$n_{\text{с}}$  – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_{\text{а}}$  – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ( $K_{\text{з}}$ )**, который определяется следующим образом:

$$K_{\text{з}} = 1 - K_{\text{нд}}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недобора платежей) ( $K_{\text{н}}$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

• *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

• *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- **метод прямой капитализации доходов;**
- **метод капитализации по норме отдачи на капитал:**
  - метод капитализации по расчетным моделям;
  - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

**Метод прямой капитализации** – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

**Метод дисконтированных денежных потоков** - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

процедура расчетов данным методом имеет следующую последовательность:

- определение шагов и горизонта расчета.
- определение ожидаемого дохода (ПВД).
- определение возможных потерь от простоя и недобора арендной платы, расчет эффективного валового дохода.
- определение всех предполагаемых расходов.
- определение ставки дисконтирования.
- определение стоимости реверсии.
- определение чистой текущей стоимости объекта на дату оценки.

**Метод капитализации по расчетным моделям** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

## **Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости**

Метод оценки стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

*В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.*

*В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.*

*Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.*

*В силу того, что данный метод апробирован и широко применяется российскими оценщиками.*

Кроме того, после произведенного анализа вышеприведенных методов расчета стоимости, оценщики пришли к следующим выводам:

В связи с недостаточным периодом стабильности на рынке недвижимости, не превышающий на данный момент 2-3 лет, не считаю целесообразным выбирать прогнозный период более 5 лет. Так же следует учесть требование потенциального инвестора к срокам окупаемости и принесения доходов, эти сроки на сегодняшний день редко составляют более 5 лет. В связи с этим считаю целесообразно применить метод дисконтирования денежных потоков. Рассчитывается по формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

где:  $V$  – рыночная стоимость объекта недвижимости,

$CF_i$  – величина денежного потока в  $i$ -ый год прогнозного периода,

$V$  – величина реверсии,

$r$  – ставка дисконтирования в прогнозный период,

$n$  – длительность прогнозного периода.

Учитывая равномерность принесения доходов и расходов от недвижимости, за шаг расчета принято полугодие (6 мес.).

### **Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1)"**

#### Доходный подход

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

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

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

#### Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Так же проведя анализ хозяйственной деятельности предприятия и анализ наиболее эффективного использования объекта (п.8 настоящего отчета) Оценщик пришел к выводу о необходимости проведения реконструкции объекта и проведении ремонта объекта. Проект реконструкции не разработан, сметы на проведение ремонта не предоставлены. В связи с этим данных о необходимых затратах нет.

#### **9.4 Согласование результатов оценки объекта.**

Используя результаты, полученные в рамках трех подходов к оценке, необходимо рассчитать долю каждого из используемых подходов в определении итоговой стоимости.

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Согласование стоимости объектов оценки, к которым был применен только один подход в оценке стоимости, не производилось.

Таким образом Рыночная стоимость Объекта оценки:

- здание, назначение: нежилое здание, площадь 698,5 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0000000:9273, адрес: Московская область, г.Кашира, ул. Горького, д.4 составляет

**11 751 329** (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча триста двадцать девять) рублей, с учетом НДС

Отчет подготовил:

Оценщик

Седов Артем Сергеевич

Руководитель

Седов Артем Сергеевич



## 10. Перечень используемых данных, документов и материалов.

### Стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО 2015)

### Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

### Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова "Оценка недвижимости"
2. С.Г. Грибовский "Оценка доходной недвижимости"
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
4. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие.
5. МОНИТОРИНГ № 1,2,3 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ Ясекевич
6. Петров В.И. "Оценка стоимости земельных участков".
7. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)
8. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2010, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.
9. Справочник Оценщика Недвижимости. г. Нижний Новгород. 2014 г. авт. Лейфер Л.А.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ.**