

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



МОСКОВСКОЕ
ОБЛАСТНОЕ **БТИ**



ОТЧЕТ № 2-009/20-1

*об оценке рыночной стоимости помещения, наименование: нежилое помещение,
назначение: нежилое помещение, площадь 68,1 кв.м., кадастровый номер:
50:35:0030405:1026, адрес: Московская область, Луховицкий р-н, п Орешково, ул
Центральная, д 4, пом 1*

Заказчик: Министерство имущественных отношений Московской области

Дата оценки: 13.01.2020 г.

*Основание проведения оценки: Государственный контракт № 01 от 22.01.2020 г.; Письмо
Министерства имущественных отношений Московской области № 15ИСХ-17458 от
23.06.2020 г.*

Дата составления Отчета об оценке: 25.06.2020 г.

*Московская область, г.о. Балашиха
2020 г.*

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВУЮЩИХ В РАБОТЕ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЬ)	9
1.4. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	9
1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	15
2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	15
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
4.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИМУЩЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	20
4.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО.....	26
5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	26
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	28
6.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ.....	28

6.1.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	29
6.1.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	33
6.1.4. ОБЗОР ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	34
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
6.2.1. СЕГМЕНТИРОВАНИЕ РЫНКА.....	36
6.2.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	36
6.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	40
6.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	40
6.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
6.4.1. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	46
6.4.2. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНЫ.....	47
6.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	52
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	53
7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ	53
7.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
7.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	56
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	59
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	93
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	97
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	98
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	143

СПИСОК ТАБЛИЦ:

Таблица 1. Основные факты и выводы.....	5
Таблица 2. Задание на оценку	7
Таблица 3. Сведения о Заказчике	8
Таблица 4. Сведения об оценщике	8
Таблица 5. Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистов.....	9
Таблица 6. Сведения об Исполнителе.....	9
Таблица 7. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	15
Таблица 8. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.....	17
Таблица 9. Фотографии объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Луховицкий р-н, п Орешково, ул Центральная, д 4, пом 1	24
Таблица 10. Предложения по продаже коммерческих зданий и помещений в Московской области.....	40
Таблица 11. Предложения по аренде коммерческих зданий и помещений в Московской области.....	43
Таблица 12. Параметры объектов-аналогов.....	62
Таблица 13. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.....	62
Таблица 14. Расчет корректировки на общую площадь.....	68
Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки.....	68
Таблица 16. Коэффициенты весомости.....	70
Таблица 17. Расчет чистого операционного дохода.....	72
Таблица 18. Описание объектов-аналогов	76
Таблица 19. Расчет величины ставки арендной платы.....	77
Таблица 20. Расчет корректировки на общую площадь.....	83
Таблица 21. Расчет корректировки на состояние отделки.....	83
Таблица 22. Коэффициенты весомости.....	84
Таблица 23. Реконструированный отчет о доходах.....	86
Таблица 24. Расчет риска на инвестиции в недвижимость	88
Таблица 25. Расчет премии за специфический риск.....	90
Таблица 26. Расчет ставки дохода на капитал	91
Таблица 27. Расчет общего коэффициента капитализации.....	91
Таблица 28. Расчет рыночной стоимости.....	92
Таблица 29. Анализ качества модели.....	94
Таблица 30. Анализ диапазонов стоимости.....	94
Таблица 31. Обобщение показателей рыночной стоимости Объекта оценки	96

СПИСОК РИСУНКОВ:

Рисунок 1. Местоположение объекта недвижимости.....	20
Рисунок 2. Местоположение объекта недвижимости.....	21
Рисунок 3. Локальное местоположение объекта недвижимости.....	21
Рисунок 4. Местоположение объекта недвижимости и объектов-аналогов	61
Рисунок 5. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов.....	75
Рисунок 6. Безрисковая ставка.....	87
Рисунок 7. Примеры диапазонов.....	93

Отчет № 2-009/20-1

Заказчик: Министерство имущественных
отношений МО



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер отчета) (ФЗ-135, ст. 11)	2-009/20-1		
Дата составления отчета (ФЗ-135, ст.11)	25.06.2020 г.		
Основание для проведения оценки объекта оценки (ФЗ-135, ст.9)	Государственный контракт № 01 от 22.01.2020 г.; Письмо Министерства имущественных отношений Московской области № 15ИСХ-17458 от 23.06.2020 г. Заказчик: Министерство имущественных отношений Московской области		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки			
Объект оценки	Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 68,1 кв.м., кадастровый номер: 50:35:0030405:1026, адрес: Московская область, Луховицкий р-н, п Орешково, ул Центральная, д 4, пом 1		
Вид права	Право собственности		
Собственник объекта оценки	Московская область		
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано		
Дата осмотра объекта оценки	13.01.2020 г.		
Вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, признанный наиболее эффективным	Помещение свободного назначения		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены при проведении торгов		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1.Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в настоящем отчете об оценке;</p> <p>2.Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное;</p> <p>3.Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>4.Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничений, и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации;</p> <p>5.Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование объекта	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 68,1 кв.м., кадастровый номер: 50:35:0030405:1026, адрес: Московская область, Луховицкий р-н, п Орешково, ул Центральная, д 4, пом 1	Не применялся. Обоснованный отказ	1 216 675	1 342 103

¹В соответствии с п. 8е ФСО №3

Отчет № 2-009/20-1

Заказчик: Министерство имущественных отношений МО



Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.

Рыночная стоимость помещения, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 68,1 кв.м., кадастровый номер: 50:35:0030405:1026, адрес: Московская область, Луховицкий р-н, п Орешково, ул Центральная, д 4, пом 1, по состоянию на 13.01.2020 г. составляет с учетом НДС:

1 279 389 (Один миллион двести семьдесят девять тысяч триста восемьдесят девять) рублей.

Без учета НДС:

1 066 157 (Один миллион шестьдесят шесть тысяч сто пятьдесят семь) рублей 50 коп.

Величина НДС:

213 231 (Двести тринадцать тысяч двести тридцать один) рубль 50 коп.

Курс доллара США на дату оценки

61,2632 руб. / \$²

² http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?date_req=13.01.2020