

ОТЧЕТ № 17МГ-ДУ-2727/27

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 40,9 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Москва, 2018 г.

ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3, тел. (499) 267-59-74, e-mail: mok@valnet.ru

Заключение об оценке № 17МГ-ДУ-2727/27

Настоящее заключение на одном листе подготовлено ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» в соответствии с Договором № 17МГ-ДУ-2727 от 5 октября 2017 года, заключенным между ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», в лице Генерального директора Цыпкина Ю.А., действующего на основании Устава, и АО «МОСГАЗ», в лице заместителя Генерального директора по правовым и корпоративным вопросам Чичикова П.Н., действующего на основании Доверенности от 09.09.2017 г. № 20-03/441 и Дополнительным соглашением № 27 к Договору.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке на листах, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Цыпкиным Ю.А.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611, Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328.

Объект оценки представляет собой нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1.

По состоянию на 17 ноября 2017 г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	1 507 973,00	<i>Один миллион пятьсот семь тысяч девятьсот семьдесят три рубля, 00 копеек</i>
----------------	--------------	---

Оценщик,
Генеральный директор
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
4.1.1	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:.....	8
4.1.2	Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:	8
4.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.2	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ	14
6.2	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА	14
6.3	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ РАЗЛИЧНЫХ СУБЪЕКТОВ РЫНКА	14
6.4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
	РЕЗУЛЬТАТЫ ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА.....	15
7	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
7.1	СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
7.2	СУЩНОСТЬ ПОДХОДОВ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	16
8	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1	КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	18
8.2	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ МОСКВЫ	20
8.3	ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2017 Г.	25
9	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
11	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	35
11.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	35
11.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ЗАЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	36
11.2.1	Определение затрат на замещение объекта оценки	36
11.2.2	Расчёт затрат на замещение объекта оценка с зачетом износа и устареваний	39
11.3	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	40
12	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
12.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	41
12.2	ПОИСК ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	41
12.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	43
12.3.1	Определение рыночной стоимости земельного участка	47
12.3.1.1	Затратный подход, при оценке стоимости земельного участка	47

12.3.1.2	Сравнительный подход, при оценке стоимости земельного участка	48
	<i>Метод сравнения продаж</i>	48
	<i>Метод выделения</i>	55
	<i>Метод распределения</i>	56
12.3.1.3	Доходный подход, при оценке стоимости земельного участка	56
	<i>Метод капитализации земельной ренты</i>	57
	<i>Метод остатка</i>	57
	<i>Метод предполагаемого использования</i>	58
12.4	Вывод от использования сравнительного подхода	58
13	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
13.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	59
13.2	РАСЧЁТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ	60
13.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	63
13.4	Вывод от использования доходного подхода	64
14	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	65
15	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
16	СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА	67
17	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	68
18	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	69
19	ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	71

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1 (далее – «Объект оценки»)
Результаты оценки в определении рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб.	
Затратный подход:	1 808 186,00
Сравнительный подход:	1 507 973,00
Доходный подход:	408 949,00
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	<i>1 507 973,00</i> <i>Один миллион пятьсот семь тысяч девятьсот семьдесят три рубля, 00 копеек</i>

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

Заказчик:	Акционерное общество «МОСГАЗ»
Основание для проведения оценки:	Договор возмездного оказания услуг по оценочной деятельности № 17МГ-ДУ-2727 от 05.10.2017г., заключенный между ООО «ВАЛ-НЕТ-ЦЕНТР» и АО «МОСГАЗ» и Дополнительное соглашение № 27 к Договору
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1
Балансовая принадлежность объекта оценки	АО «МОСГАЗ»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	собственность
Дата определения стоимости (дата оценки):	17 ноября 2017 года
Дата составления отчета:	30 марта 2018 года
Срок проведения оценки:	с 19 марта по 30 марта 2018 года
База оценки:	Рыночная стоимость
Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	Рубли
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческих решений
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 4 Отчета
Стандарты оценки и обоснование их использования:	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, от 20.05.2015 № 298, от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 № 328, Международные стандарты оценки; Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения об Оценщике

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с Оценочной организацией ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», выполняющий работу по оценке:

Фамилия Имя Отчество:	<i>Цыпкин Юрий Анатольевич</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 047021 по «Оценке стоимости предприятий (бизнеса)» от 21 сентября 2001 года.
Стаж работы в области оценочной деятельности:	16 лет
Сведения о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
Место нахождения СРО:	105062, г. Москва, Фурманский пер, 9
Свидетельство о членстве в СРО:	№ 494 от 21.01.2010г
Наименование страховой компании:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-058618/17 от 08.09.2017г. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058609/17 от 8 сентября 2017 г.
Реквизиты страхового свидетельства:	Страховой полис № 433-058618/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» 433-058618/17 от 8 сентября 2017 г., срок действия с 13.01.2018 г. по 12.01.2019 г. Страховой полис № 433-058609/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» № 433-058609/17 от 8 сентября 2017г., срок действия с 01.11.2017 г. по 31.10.2018 г.
Сумма страхования гражданской ответственности:	Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сумма страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация об оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» Юридический адрес:115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3 ОГРН 1097746404733 от 27.07.09 г.

3.2 Сведения о Заказчике

Заказчик (далее – Заказчик), заключивший Договор № 17МГ-ДУ-2727 с ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Заказчик:	Акционерное общество «МОСГАЗ»
Местоположение:	105120, г. Москва, Мрузовский пер, д.11, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	ОГРН 1127747295686 от 28. 12. 2012г. ИНН/КПП 7709919968/774850001 Р/с: 40602810500160000005 в ПАО Банк ВТБ К/с: 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525187

4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, 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. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

4.1.1 Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.
2. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.
5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.
6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте.
7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

4.1.2 Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.
4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.
8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2 Основные понятия и определения

Оценщик (субъект оценочной деятельности):

физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценочная организация:	юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и с которым оценщик заключил трудовой договор.
Рыночная стоимость:	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов-оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Объект оценки:	относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, ФСО №1)
Цена:	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Стоимость объекта оценки:	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)» (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1 № 298, ФСО № 2).
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).

<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
<i>Дата проведения оценки:</i>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
<i>Объект-аналог объекта оценки:</i>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
<i>Экспертиза отчета об оценке:</i>	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
<i>Принцип замещения:</i>	в мировой и отечественной практике утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.
<i>Принцип спроса и предложения:</i>	Предложение - это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

Термины "износ" и "амортизация":	используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений, Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Наиболее эффективное использование:	определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Оценка (appraisal):	акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation.
Ставка дисконта (discount rate):	ставка дохода, используемая для пересчета к текущей стоимости денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем.
Специализированное имущество:	имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, размером, местоположением и иными свойствами. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Международное руководство по оценке 8 (MP8). Затратный подход для финансовой отчетности (A33)).

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемые стандарты оценки

Услуги выполняются в соответствии со стандартами профессиональной деятельности в области оценки:

- Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611; ФСО № 10, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международными стандартами оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО).

5.2 Нормативные документы

Работа выполняется в соответствии со следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611; ФСО № 10, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международные стандарты оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО);
- И другими нормативно-правовыми актами.

6 Описание объекта оценки

6.1 Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от различных субъектов рынка.

6.2 Информация, полученная от Заказчика

По объекту оценки были предоставлены следующие исходные данные:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП № 023424;
- Кадастровый паспорт здания от 22.02.2011, от 31.03.2015г.;
- поэтажный план здания и экспликация от 22.02.2011г.;
- Справка БТИ о состоянии здания;

6.3 Информация, полученная от различных субъектов рынка

Информация о ситуации на рынке недвижимости получена из различных источников. Данные по ценам на недвижимое имущество получены как из официальных, так и неофициальных источников. Полный перечень источников информации имеется у оценщика.

Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Москвы - как прошлые, так и текущие.

В настоящем отчете были использованы данные об объектах аналогах ведущих риэлтерских и консалтинговых компаний г. Москвы: Ко-инвест, Миан, Миэль, Риэлтинфо, Инком-недвижимость, RWAY и др.

Также была использована информация, содержащаяся на сайтах: valnet.ru, rientel.ru, osan.ru, x7x.ru, incom.ru, searchoffice.ru, 747.ru, stargorod.ru и др.

6.4 Описание объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1.

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется. Здание находится в удовлетворительном состоянии.

На дату оценки земельный участок под зданием не выделен и должным образом не оформлен. 12.01.2017 получено распоряжение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Будет передано в работу КИ после проведения публичных слушаний и утверждения проекта межевания территории.

Объект оценки находится в районе Восточное Дегунино Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Алтуфьево, Бибирево, Отрадное.

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

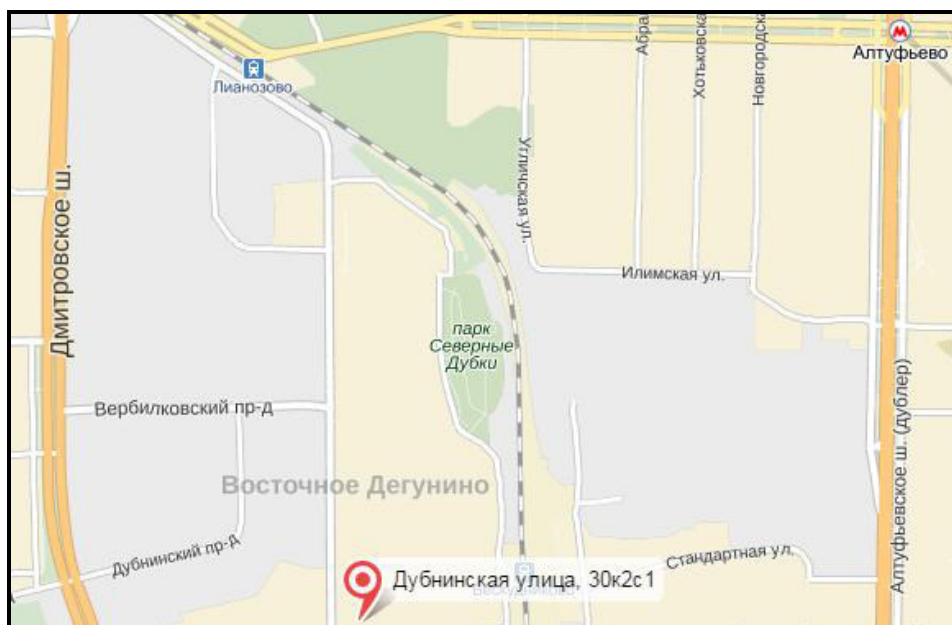


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

Таблица 1 – Описание объекта оценки

Назначение:	нежилое
Тип объекта:	здание газорегуляторного пункта
Год постройки:	1973
Удаленность от метро:	2 600 метров
Площадь объекта оценки, кв. м:	40,90
Площадь застройки, кв. м:	59,98
Строительный объем здания, в котором расположен объекта оценки куб. м*:	198,00
Этажность здания (включая подземные этажи):	1
Этажи, занимаемые объектом оценки:	1
Материал стен:	кирпичные
Системы инженерного обеспечения:	отопление, электричество
Состояние объекта:	не требует ремонта
Группа капитальности:	1
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	нет
Средняя высота этажа:	3,00
Фотографии объекта оценки:	Представлены в Приложении

*Расчет объема объекта оценки производится по следующей формуле:

$$V = S_{\text{застр.}} \times (h_{\text{эт.}} + 0,3) \times N_{\text{эт.}} \quad (1)$$

где

$S_{\text{застр.}}$ – застроенная площадь земельного участка (площадь участка под зданием), кв. м;

$h_{\text{эт.}}$ – средняя высота этажа, увеличенная на среднюю толщину межэтажных перекрытий, м;

$N_{\text{эт.}}$ – количество этажей в здании.

Результаты визуального осмотра объекта

Оцениваемое здание представляет собой отдельно стоящее кирпичное одноэтажное здание бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, расположенное на земельном участке с забором. Общая площадь помещений составляет 40,9 кв.м. На дату оценки здание не используется. Предполагаемое использование – для производственно-складских целей. Проведя визуальный осмотр, Оценщик признал состояние данного объекта удовлетворительным.

7 Методология проведения исследования

7.1 Содержание процесса оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Постановка задачи.
 - 1.1. Цели и задачи оценки.
 - 1.2. Идентификация объекта.
 - 1.3. Вид определяемой стоимости.
 - 1.4. Даты проведения оценки.
 - 1.5. Ограничения и допущения.
 - 1.6. Выбор методологии
2. Сбор исходной информации.
 - 2.1. Информация об объекте оценки.
 - 2.1.1. Документы.
 - 2.1.2. Осмотр и фотофиксация.
 - 2.2. Общая информация (регион, город, локальное окружение).
 - 2.3. Рынок объекта оценки.
3. Анализ наиболее эффективного использования
4. Расчет рыночной стоимости.
 - 4.1. Затратный подход.
 - 4.2. Доходный подход.
 - 4.3. Сравнительный подход.
 - 4.4. Согласование результатов, полученных разными методами и вынесение окончательного суждения о стоимости объекта оценки. Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, а также некоторые пределы оцененной стоимости.
5. Подготовка отчета.

7.2 Сущность подходов технологии оценки

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки».¹

Была заложена следующая идеология используемых подходов в оценочной деятельности.

Затраты	основана на предположении о том, что стоимость любого имущественного комплекса, должна быть сопоставима с теми затратами, которые понес собственник при его создании.
----------------	---

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки яв-

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

ляются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий.

Сравнение	основана на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.
------------------	--

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доход	в большой степени отвечает основной оценочной предпосылке, т. к. предполагаемого инвестора в первую очередь интересуют будущие доходы от владения бизнесом. Данная концепция предполагает составление прогноза доходов и их приведение к текущей стоимости.
--------------	---

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

8 Обзор рынка объекта оценки

8.1 Краткий обзор экономической ситуации в РФ

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положитель-

ного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

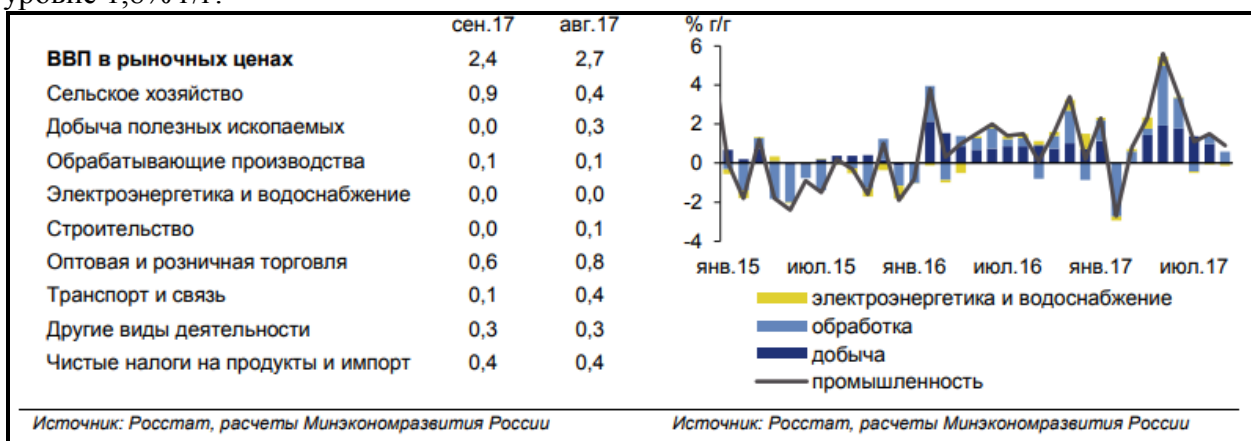


Рисунок 2 – Производственная активность

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесячном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.



Рисунок 3 – Потребительский спрос

Инвестиционный спрос

В сентябре Росстат осуществил плановое уточнение данных по динамике строительства за 2015–2017 годы². С учетом итогов обследования малых и средних предприятий и данных годовой отчетности оценка спада в строительстве в 2015 году была улучшена с 4,8% до 3,9%, в 2016 году – с 4,3% до 2,2%. Динамика за 2017 год также была пересмотрена после поступления дополнительных данных от респондентов.

Уточненные данные указывают на менее выраженное, чем предполагалось ранее, восстановление в строительном секторе в текущем году. В сентябре объем строительных работ увеличился на 0,1% г/г, а по итогам января-сентября динамика строительного сектора отстает от показателей за аналогичный период прошлого года на 2,0% г/г (до пересмотра данные по итогам 8 месяцев фиксировали рост на 2,6% г/г).

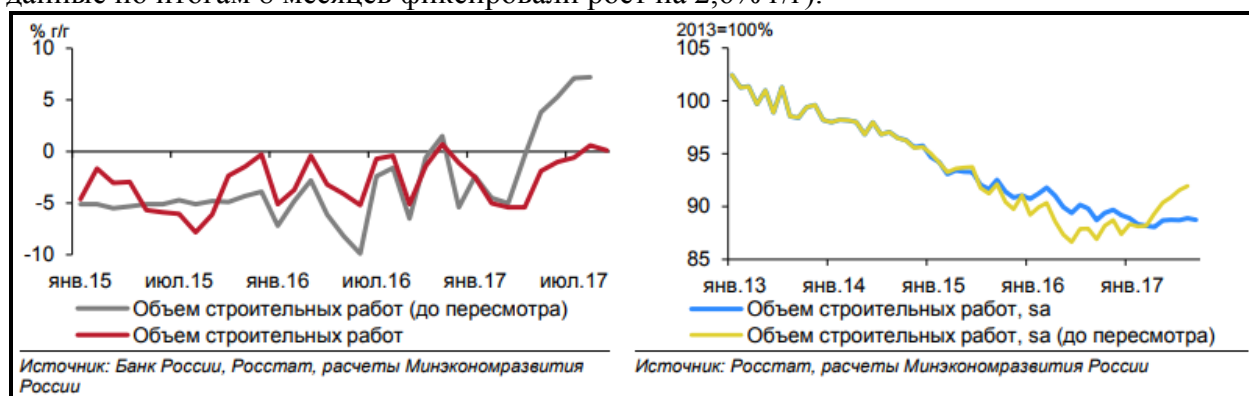


Рисунок 4 – Инвестиционный спрос

Источник: официальный сайт Министерства экономического развития и торговли РФ

8.2 Анализ рынка земель Москвы

В 1-м полугодии 2017 года изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Общая характеристика рынка земель Москвы

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 29% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Рисунок 5 – Количество свободных земель Москвы и области по округам

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Земля под коммерческую застройку

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса с осени 2014 года остаются высокими.

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. В основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы, в первую очередь, подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес - центров класса А.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

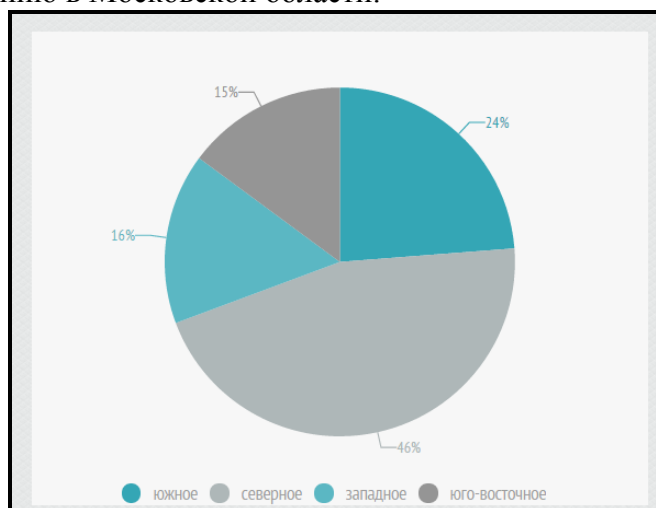


Рисунок 6 – Объем предложений земель под коммерцию Московской области

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

В Москве к продаже предлагаются к продаже, в основном, застроенные земельные участки. Расположенные на них здания находятся в различном состоянии и, в большинстве своем, предлагают их реконструкцию или снос с последующей застройкой.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков:

Местоположение. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить местоположение, в том числе: направление и удаленность от центра города, от основных транспортных магистралей. По мере удаленности от центра города, МКАД или основных транспортных магистралей, цены продажи за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению.

Площадь земельного участка под объектами. Объекты промышленной недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков в Московской области, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога, либо поправка на плотность застройки.

Однако исследования показали, что фактор масштаба не влияет на земельные участки промышленного назначения менее 1 га.

Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта. Проведенный Swiss Appraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной не-

движимости Московской области отсутствуют различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием — под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...». Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Коммуникации. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

Однако, в черте г. Москвы все земельные участки либо обеспечены коммуникациями, либо имеют возможность подключения. Поэтому данный факт не оказывает значительного влияния на стоимость земли в г. Москве.

Наличие железнодорожной ветки. Анализ выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожно-го подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

Наличие строений на участке. Наличие строений на участке может как уменьшать, так и увеличивать стоимость земельного участка, в зависимости от состояния и эффективности использования объекта. Здания в полуразрушенном состоянии предполагают их снос с последующим строительством нового объекта и таким образом уменьшают стоимость земельного участка.

Цены

В Москве отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под коммерческую застройку. Цена зависит от различных факторов, рассмотренных выше. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Самые дорогостоящие округа – традиционно ЦАО, СВАО, ЗАО. Наименее дорогостоящие – Новомосковский, Троицкий, Зеленоградский. Цены на землю Москвы к сентябрю 2017 г. незначительно снизились (на 4% относительно декабря 2015г.). Средний диапазон цен для округов Москвы варьируется от 20 000 до 50 000 руб./кв.м.

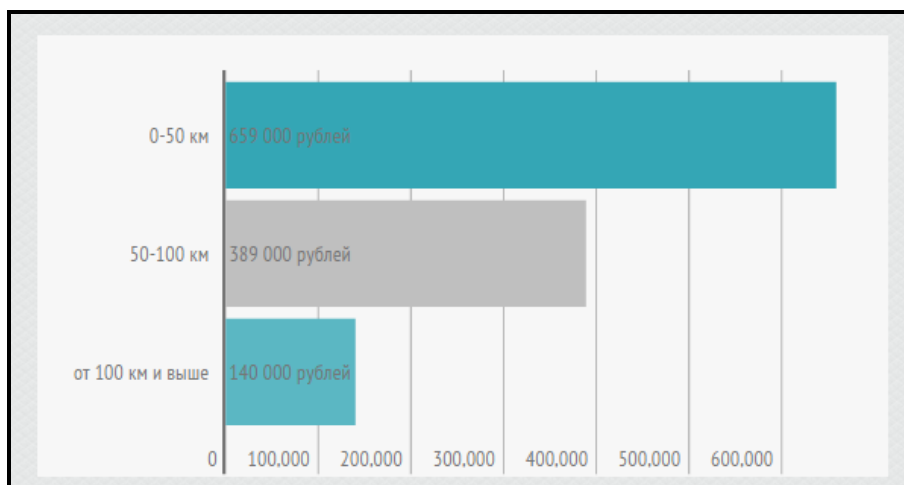


Рисунок 7 – Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД

Основные выводы и прогнозы

- Цены продажи земельных участков в Москве незначительно снизились.
- Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале 2016 по всем сегментам снизился.
 - Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.
 - Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2017 году спрос на землю появится только к концу 2 квартала.
 - Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Источник: Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.colliers.ru/>, RWAY

8.3 Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона по итогам 1-го полугодия 2017 г.



Рисунок 8 – Индикаторы рынка в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 12,97 млн м², объем ввода составил 195 000 м². По сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2016 г. объем введенных складских площадей увеличился на 33%. 67% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских комплексов строились для дальнейшей сдачи в аренду. Одним из наиболее известных спекулятивных объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стал блок 2.4 в логистическом парке «Север 2» общей площадью около 25 000 м². Крупнейшим объектом, реализованным в формате built-to-suit и введенным в эксплуатацию во II квартале 2017 г., является склад компании BMW площадью около 35 000 м² в рамках логистического парка «PNK-Бекасово».

Следует отметить, что 52% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских площадей расположены на севере Московского региона.



Рисунок 9 – Соотношение объемов ввода и сделок купли-продажи в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Спрос

По итогам I полугодия в Московском регионе арендовано и куплено около 500 000 м² складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по

итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м², что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 м² в складском комплексе «Никольское».

Объем вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 г. составил 1 194 тыс. м², что на 1,2 п.п. ниже аналогичного показателя в I квартале 2017 г.

85% от общего объема сделок в Московском регионе – аренда, 15% – покупка.

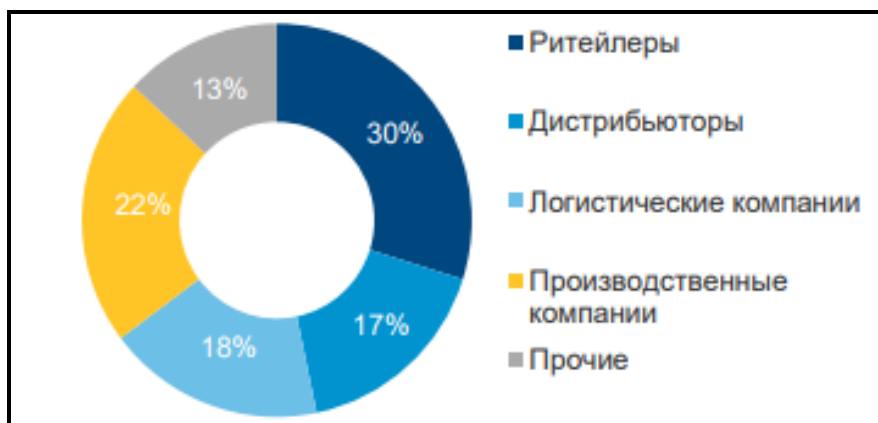


Рисунок 10 – Структура спроса в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017г.

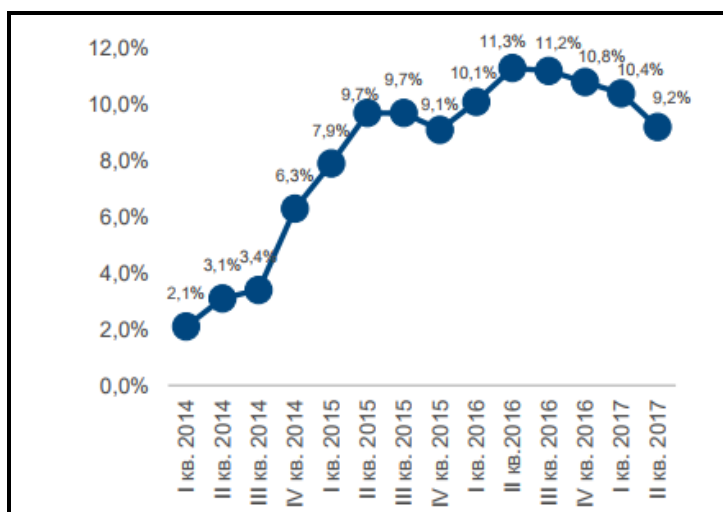


Рисунок 11 – Уровень вакансий в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Ценообразующие факторы

К основным ценообразующим факторам продажи здания производственно-складского назначения можно отнести:

- Местоположение (в том числе: направление и удаленность от центра города, от основных транспортных магистралей. По мере удаленности от центра города, МКАД или основных транспортных магистралей, цены продажи за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению);
- Обеспеченность объекта земельным участком (чем больше коэффициент обеспеченности земельным участком, тем дороже объект)
- Обеспеченность коммуникациями;

- Состояние объекта.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе находится в диапазоне 3 400-4 000 руб./м² /год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока. Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 3 800 руб./м² /год.



Рисунок 12 – Заявляемые ставки аренды класса А в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

Средняя запрашиваемая цена продажи высококлассных складских помещений в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 35 000-38 000 руб./кв.м (Без НДС).

Прогноз

По прогнозам Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксирована на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет. До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. м² качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м ²
«PNK-Валищево», блок 2, 6.1, 7	PNK Group	51 080
ПСК «Кожухово»	«МонАрх-Девелопмент»	47 700
Логопарк «Север 2», блок 4	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900

Рисунок 13 – Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017 в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Основные выводы

- Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 3 800 руб./м² /год.;
- Средняя запрашиваемая цена продажи высококлассных складских помещений в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 35 000-38 000 руб./кв.м (Без НДС);
- Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет порядка 9,2%.
- По итогам I полугодия 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе увеличилось на 33%. по сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2016 г.

Источник: Источник: Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.colliers.ru/>, RWAY

9 Описание местоположения объекта оценки



Рисунок 14 – Северный административного округа на карте Москвы



Историческая справка

Северный административный округ г. Москвы, образованный в 1991 г. в связи с новым административно-территориальным делением столицы, занимает площадь 109,9 кв. км с населением около 900 тыс. человек. Границы округа простираются от Белорусского вокзала до Московской кольцевой автомобильной дороги, а также включают в себя расположенные особняком территории Молжаниновского района и аэропорт Шереметьево. Округ был создан на территории, которая в прошлом веке практически не попадала в городскую черту нашей столицы, за исключением Ямского Поля, Петровского парка и Бутырской слободы. Тогда здесь числилось почти три десятка сел и деревень да несколько небольших фабрично-заводских поселков, к которым в начале века добавились пристанционные и дачные. Граница между городом и земством проходила в начале века по Скаковой улице, затем по Пеговскому переулку (теперь улица Серегина), Верхней и Нижней Масловке. На территории, прилегавшей к Бутырке, границей с городом служили улица Раздельная (сейчас она сохранилась лишь частично), а также Царский проезд - современная 1-я Хуторская улица.

Жилищно-коммунальное хозяйство

В Москве реализуется целый ряд благоустроительных программ, направленных на улучшение облика столицы. Вместе с городом хорошеет и Северный округ. Разбиваются новые цветники, высаживаются деревья и кустарники – северная окраина столицы утопает в зелени и цветах. Сегодня в округе широко применяется вертикальное контейнерное озеленение. Теперь цветы можно увидеть не только на клумбах, но и на фасадах жилых домов

и административных зданий. Данная программа нашла поддержку у жителей округа и предпринимателей. Вертикальным цветочным озеленением оформлены все объекты торговли и транспортной инфраструктуры.

То, что Северный округ один из самых ухоженных и цветущих в столице подтвердил городской конкурс “Московский дворик – 2005”. Согласно решению конкурсной комиссии по 7 из 8 заявленных номинаций представители Северного округа получили самые высокие оценки.

Четыре первых места поделили между собой Хорошевский район в номинации “Благоустроенный район столицы”, городская клиническая больница № 50 в номинации “Лучший объект здравоохранения”, Национальный театр народной музыки и песни “Золотое кольцо” в номинации “Лучшее учреждение культуры” и школа № 706 (район Сокол) как “Лучший объект образования”.

По мнению префекта, успешное выступление Северного округа в конкурсе “Московский дворик-2005” – результат системного комплексного подхода к реализации программы “Мой двор, мой подъезд”. Не случайно Хорошевский район стал четвертым “золотым” районом округа, принявшим эстафету побед от своих предшественников – районов Хорошевский, Сокол и Тимирязевский.

Строительство и реконструкция

Правительство города уделяет большое внимание улучшению жилищных условий москвичей. На эти цели направлена столичная программа по сносу пятиэтажного и ветхого жилищного фонда. Данная программа с успехом реализуется на севере столицы. На сегодняшний день Северный округ лидирует по количеству снесенных “хрущевок” и ветхих домов.

Из более чем 330 пятиэтажных жилых домов общей площадью около 1,5 миллионов кв. м. (что в три раза превышает среднегородские показатели) округ освободил территорию почти от 580 тыс. некомфортных для проживания квадратных метров жилья.

Основной объем “пятиэтажек” сосредоточен в периферийных районах таких, как Бескудниковский, Ховрино, Западное Дегунино и Левобережный.

В период с 2004 по 2010 годы в обмен на “старое” жилье жители севера Москвы получают без малого 1 млн. 500 тыс. кв. м. современного комфортного жилья.

Одна из крупнейших сегодня строительных площадок – Ходынское поле. В соответствии с постановлением Правительства Москвы “О комплексной застройке территории центрального аэродрома им. М.В. Фрунзе” в 2005 году данная территория продолжает прирастать жилыми домами и социальной инфраструктурой. Уже введено в эксплуатацию 24 корпуса площадью 506 тыс. кв. м.

Здесь же возводятся объекты социальной инфраструктуры – детские сады, школы поликлиники. Строительство осуществляется за счет средств городского бюджета.

Застраивается Северный округ не только жилыми домами. На северной окраине столицы появляются новые школы, детские сады, учреждения здравоохранения, административные здания. Для окружного Управления внутренних дел было построено новое здание по адресу ул. Выборгская, д. 14. Его общая площадь составила более 18 тыс. кв. м. и позволила создать комфортные условия работы более чем для 500 человек разного состава.

Два детских сада, рассчитанные на 95 мест, построены на Ходынском поле.

В эксплуатацию сданы две школы, каждая на 660 мест, на улицах Петрозаводская, 26Б и 2-я Радиаторская, вл. 3.

Физкультура и спорт

Северный округ можно по праву назвать спортивным. Достаточно лишь привести в пример юношеский американский футбол, получивший в округе широкое развитие. Юные северяне активны и готовы к покорению спортивных вершин. Администрация округа идет им навстречу, создавая все необходимые условия для занятий физической культурой и спортом. Северный округ обладает обширной спортивной инфраструктурой для развития физической культуры, массового спорта и спорта высших достижений. Здесь находятся старейшие спортивные объекты Москвы такие, как спортивные комплексы Динамо, ЦСКА, “Водный стадион” и другие. Территория Химкинского водохранилища – историческое место развития водных видов спорта.

Сегодня наш округ – это более тысячи спортивных сооружений, среди которых 6 стадионов с трибунами на 1500 и более мест, 6 спортивных комплексов, легкоатлетические и футбольные манежи, 9 дворцов спорта, бассейны, лыжные базы, стрелковые тир.

Большое внимание администрация округа уделяет дворовому спорту, которым может заниматься каждый юный северянин. Сейчас в округе насчитывается около 500 дворовых и школьных спортивных площадок, на которых ежедневно занимается около 15 тысяч детей и подростков. Действуют 38 детско-юношеских спортивных школ, 68 клубов по месту жительства, из которых 50 – детские подростковые спортивные клубы.

В 2005 году на севере Москвы открылся пока единственный в городе Центр физической культуры и спорта и 16 его районных отделений. Их задача – организация и проведение дворовых, междворовых, районных соревнований и спортивно-массовых мероприятий под лозунгом “Выходи во двор, поиграем”. Всего на подъем спортивного самосознания граждан будут нацелены усилия более 200 специалистов-профессионалов – сотрудников Центра и его отделений.

В районе Ховрино (ул. Петрозаводская, 28) работает Физкультурно-оздоровительный центр. В Спортивной школе № 1, расположенной по данному адресу, открыты дополнительные занятия по таким видам спорта, как фигурное катание, мини-футбол, аэробика.

В районе Коптево (3-й Новомихалковский проезд, 5) открыт клуб “Золотой Кий”. Люди с ограниченными физическими возможностями занимаются здесь бильярдом, настольным теннисом. В 2005 году председатель Региональной реабилитационно-спортивной общественной организации инвалидов “Золотой кий” Иванов Алексей Павлович стал победителем премии “Сердце”, учрежденной Фондом помощи детям “Анита” в номинации “За грань возможного”.

На улице Костякова открылся скейтотдром, построенный силами префектуры и управы Тимирязевского района, пользующийся большой популярностью у молодежи.

Транспорт

По территории Северного округа проходит несколько крупнейших городских магистралей – Третье транспортное кольцо, Ленинградское и Дмитровское шоссе. Эти трассы нуждаются в увеличении пропускной способности.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы для увеличения пропускной способности Третьего транспортного кольца ведется строительство транспортной развязки на пересечении Беговой улицы с Ленинградским проспектом.

В ходе работ расширяется тоннель под Ленинградским проспектом, строится разворотная эстакада, подземные и надземные пешеходные переходы, а также съезд на улицу

Новая Башиловка.

Социальная сфера

Большое внимание на севере столицы уделяется благоустройству территорий учебных заведений. Многие школы могут сегодня похвастаться ухоженными дворами, новыми красивыми зданиями. Однако бесспорным лидером среди них является школа № 706 района Сокол (Песчаный пер., д. 6). Кажется, здесь есть все для успешной учебы, физического и духовного развития детей. Оборудовано даже небольшое гольф-поле, которое пришлось по душе не только школьникам, но и чиновникам столичного правительства, приезжавшим в учебное заведение с проверкой. В 2005 году в городском смотре-конкурсе благоустройства этой школе присуждено первое место в номинации “Лучший школьный двор” Москвы.

2005 год прошел под знаком годовщины Победы в Великой Отечественной войне. По всей России и столице было организовано множество мероприятий, среди которых фестивали, литературно-музыкальные композиции, концерты, циклы бесед, разнообразные выставки. В Северном округе было проведено свыше 300 мероприятий, в которых приняли участие около 100 тысяч человек. Одним из наиболее значимых событий, приуроченных к 60-летию Победы, стало открытие мемориала “Аллея Славы” в память о жителях округа, павших в “роковые сороковые”.

Ни один ветеран Северного округа накануне великого праздника не остался забыт. Фронтовикам была выплачена единовременная материальная помощь, вручены памятные медали. 287 квартир, в которых проживают участники и инвалиды войны были отремонтированы за счет средств префектуры округа.

Большое внимание в округе уделяется работе с детьми, особенно из льготных категорий семей. В поле внимания префектуры – сироты, дети, находящиеся под опекой, ребята из многодетных и малообеспеченных семей. Им оказывается материальная помощь, выделяются бесплатные путевки в оздоровительные лагеря. В 2005 году на оздоровительный отдых детей было выделено финансовых средств в несколько раз больше, чем в 2004 и 2003 годах. В итоге более 22 тысяч юных северян побывали в лагерях Подмосковья, на побережье Черного и Азовского морей.

Потребительский рынок

В 2005 году в Северном округе введено в строй 129 предприятий, среди которых объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания. Появились три магазина-дискаунта – “Копейка” (районы Восточное Дегунино и Дмитровский), “Народный магазин” (Левобережный). Округ “стал богаче” на четыре сетевых промышленных магазина – “Пятый сезон” в Беговом районе, “Эльдорадо” в Левобережном, обувь “Ж” и “Красный куб” на Соколе. Открыты пять предприятий быстрого питания и два объекта бытового обслуживания. Также в районе Ховрино в сетевой фабрике химчистке-прачечной “Диана” дополнительно открыт цех по чистке ковров и ковровых изделий.

В округе регулярно проводятся ярмарки выходного дня. В 2005 году в них приняли участие товаропроизводители из различных регионов России: Московской, Липецкой, Тамбовской, Ивановской, Владимирской, Курской областей, – а также из Витебской области республики Беларусь.

Экономика

Реальный сектор экономики Северного округа – это 1095 крупных и средних предприятий и около 17,8 тыс. предприятий малого бизнеса, из которых 360 – малые предприятия, созданные в 2005 году.

Положение в экономике округа в 2005 году характеризуется увеличением роста объема отгруженных товаров (выполненных работ и услуг) собственного производства. В первую очередь это относится к предприятиям таких видов экономической деятельности, как обрабатывающие производства, образование, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство.

В структуре обрабатывающих производств в округе наибольший удельный вес занимает производство: пищевых продуктов, электрооборудования, целлюлозно-бумажное, металлургическое, текстильное и швейное, а также издательская и полиграфическая деятельность.

Источник: Официальный портал Северного Административного округа города Москвы (<http://sao.mos.ru/>).

10 Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1.

Назначение земельного участка предполагает помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (ГРП) (ВРИ 1.2.10).

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется и планируется к продаже.

Анализ рынка недвижимости показал, что здания, сопоставимые с Объектом оценки (здания бывших тепловых и электрических пунктов) используются как складские помещения, поскольку эксплуатация по иному назначению требует реконструкцию данного здания.

Таким образом, физически и финансово осуществим, законодательно разрешен и максимально эффективен вариант использования объекта оценки для производственно-складских целей.

11 Затратный подход

11.1 Теоретические основы затратного подхода в оценке недвижимости

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

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;

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;

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);

Основными этапами при применении данного подхода к расчету оценочной стоимости являются:

- расчет оценочной стоимости земельного участка в предположении, что права на него являются предметом оцениваемой сделки;
- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;
- расчет оценочной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной стоимости необходимо добавить стоимость земельного участка), если права на земельный участок являются предметом оцениваемой сделки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Если физически невозможно рассчитать величину затрат на воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов определяются затраты на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;

- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

11.2 Определение затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устареваний

11.2.1 Определение затрат на замещение объекта оценки

Наиболее оптимальным для оценки затрат на замещение (ЗЗ) здания газорегуляторного пункта представляется метод сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение объекта оценки произведен при помощи сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию соответственно на 01.01.2017 г.

Пересчет в текущие цены на дату проведения оценки производился с применением индексов Ко-Инвест.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Подбор соответствующего показателя стоимости оцениваемого объекта производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий, коммуникаций и других технических параметров. При расхождении технических характеристик вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого сооружения базовым параметрам.

Расчет затрат на замещение объекта оценки

Определение затрат на замещение включает в себя расчет:

Прямые издержки - стоимость материалов, амортизационных отчислений, временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг, заработной платы строительных рабочих и т.п.

Косвенные издержки - оплата архитекторов, инженеров, консультантов, лицензий, процентов по строительным ссудам, маркетинговых расходов.

Предпринимательский доход - сумма, которую планируется получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска доходности по сопоставимым объектам.

Поскольку здание газораспределительного пункта (ГРП) является специализированным объектом недвижимости и не обладает коммерческой привлекательностью, Оценщик счел справедливым не учитывать прибыль предпринимателя, то есть принять ее на уровне 0%.

Расчет затрат на замещение в текущем уровне цен проводится по формуле:

$$ЗЗ = V \times \frac{\sum_{i=1}^n C_{Ki} \times b_i}{\sum_{i=1}^n b_i}, \quad (2)$$

где

ЗЗ – затраты на замещение объекта оценки на дату оценки;

V – строительный объем здания;

b_i – весомость объектов-аналогов по степени их соответствия оцениваемому объекту;

C_{Ki} – скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам, который рассчитывается по формуле:

$$C_{Ki} = (C_{Ci} + SDC_i) \times K_i, \quad (3)$$

где

C_{Ki} – скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам;

C_{Ci} – справочный показатель стоимости;

SDC_i – сумма поправок по первой группе поправок;

K_i – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок.

Расчет затрат на замещение объекта оценки производился по сборнику укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», производится в ценах соответственно на 01.01.2017 г.

Последующий пересчет в текущий уровень цен был произведен с использованием данных информационного бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99 и Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства» (коммунальное строительство) (Таблица 5 Отчета).

Таблица 2 – Расчет индекса изменения цен после издания Справочника

№ п/п	Показатели	Значение
1	Индекс стоимости строительно-монтажных работ IV квартал 2016 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,439
2	Индекс стоимости строительно-монтажных работ I квартал 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,289
3	Индекс стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.2017 ((п.1+п.2)/2)	10,364
4	Индекс стоимости строительно-монтажных работ июнь 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,341

№ п/п	Показатели	Значение
	99)	
5	Индекс стоимости строительно-монтажных работ июль 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0013
6	Индекс стоимости строительно-монтажных работ август 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0020
7	Индекс стоимости строительно-монтажных работ сентябрь 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0156
8	И = п. 4 * п. 5* п.6* п.7 / п. 3	1,0167

Таблица 3 – Расчет затрат на замещение здания ГРП

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог
1	Наименование объекта-аналога	Здание газорегуляторного пункта
2	№ Объекта-аналога	гИИ4.01.001.0004
3	Конструктивные системы	КС-1,Э
4	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб. м.	12 104,9
Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание; - удешевление)		
5	на отсутствие части наружных стен	0
6	на различие в высоте этажа	0
7	на различие в количестве перегородок	0
8	на наличие подвалов	0
9	на учет специальных работ и оборудования	0
10	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
11	на различие в конструктивных решениях (на отсутствие водоснабжения и канализации, слаботочных систем)	-906,81
12	Итого по первой группе поправок	-906,81
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
13	на различие в объеме здания ¹	1
14	на различие в климате	1
15	на сейсмичность	1
16	на региональное различие в уровне цен ²	1,135
17	на зональное различие в уровне цен	1
18	на изменение цен после издания справочника ³	1,0167
19	По учету налога на добавленную стоимость	1
20	Итого по второй группе поправок	1,154
21	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	12 923,00
22	Прибыль предпринимателя, % ⁴	0%
23	Величина прибыли предпринимателя, руб./куб. м	0,00
24	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	12 923,00
25	Итого, стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб./куб. м.	12 923,00
26	Объем объекта оценки, куб. м. ⁵	198,00
27	Затраты на замещение объекта оценки без учета износа и устареваний, руб.	2 558 754,00

1-Поправка на различие между объемом оцениваемого здания (Vo) и объемом здания-аналога (Va) определяется по справочнику Ко-инвест «Складские здания и сооружения». При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент Ко к общей стоимости здания может не вводиться. При различии в 97% поправка составляет 1,2300.

2- Поправка на региональное различие в уровне цен принята согласно данным информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99 для Москвы, здания класса конструктивных систем КС-1, раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным

конструктивным системам зданий и сооружений» ;

3 - Поправка на изменение цен после издания Справочника УПСС рассчитан в таблице 5 Отчета;

4 -Процент прибыли предпринимателя, принимая во внимание текущее состояние объекта оценки и его использования, не учитывался в расчете;

5 – Расчет объема объекта оценки производился в разделе «Описание объекта оценки».

11.2.2 Расчёт затрат на замещение объекта оценка с зачетом износа и устареваний

Для определения затрат на замещение с зачетом износа и устаревания из затрат на замещение вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Устранимый физический – это износ, который возможно ликвидировать технически и целесообразно экономически. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Неустрашимый физический – это износ, который невозможно ликвидировать из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразности, по экономическим соображениям, так как расходы на ремонт превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Физический износ здания определялся по сроку службы:

$$\text{ФИ}_{\text{зд}} = \text{ХВ} / \text{НС}, \quad (4)$$

где

ФИ_{зд} - физический износ здания;

ХВ – хронологический возраст. Здание ГРП построено в 1973 г., соответственно его хронологический возраст составит 2017 – 1973= 44 лет;

НС – нормативный срок службы здания. Здание ГРП относится к I группе капитальности зданий. Нормативный срок службы производственных зданий I группы капитальности равен 150 лет.

Таблица 4 – Определение физического износа

Год постройки	1973
Хронологический возраст, лет	44
Нормативный срок службы, лет	150
Физический износ, %	29%

Функциональное устаревание есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному износу также относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в

аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оценщик не выявил у объекта оценки признаков функционального устаревания. Его значение равно 0%.

Внешнее или экономическое устаревание – это снижение стоимости здания (сооружения) вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими внешними факторами (общий экономический упадок района, ухудшение экологии, и отрицательные тенденции на рынке капитала, земли, труда).

Исходя из вышесказанного, величина внешнего износа принимается в размере 0%.

Расчет затрат на замещение с зачетом износа и устаревания оцениваемого объекта производится по формуле:

$$С_{затр.} = С_{зз} - С_{зз} \times И_{сни}, \quad (5)$$

где:

$С_{затр.}$ – затраты на замещение с зачетом износа и устаревания, руб.;

$С_{псз}$ – затраты на замещение оцениваемого объекта, руб.;

$И_{сни}$ – совокупный накопленный износ, %.

$$И_{сни} = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.}) \times (1 - И_{вн.}), \quad (6)$$

где:

$И_{физ.}$ – величина физического износа, %;

$И_{функ.}$ – величина функционального устаревания, %;

$И_{вн.}$ – величина внешнего устаревания, %.

Таблица 5 – Расчет затрат на замещение с зачетом износа и устаревания улучшений

Показатель	Значение
Затраты на замещение объекта оценки, руб.	2 558 754,00
Физический износ	29%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный накопленный износ, руб.	29%
Затраты на замещение с зачетом износа и устареваний оцениваемого здания, руб., без НДС	1 808 186,00

11.3 Вывод от использования затратного подхода

Таблица 6 - Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.

Показатель	Значение
Затраты на замещение здания с зачетом износа и устаревания, руб., без НДС	1 808 186,00
Стоимость земельного участка	Не выделен
Стоимость объекта оценки	1 808 186,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки без учета НДС составляет:

1 808 186,00

Один миллион восемьсот восемь тысяч сто восемьдесят шесть рублей, 00 копеек

12 Сравнительный подход

12.1 Теоретические основы сравнительного подхода в оценке недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с Объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Сбор информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единицы и элементов сравнения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам. Корректировка цены по каждому из объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных цен и сведения их к одному стоимостному показателю.

На сегодняшний момент рынок коммерческой недвижимости достаточно хорошо развит, что даёт возможность выбрать из выставленных на продажу объектов достаточное количество близких по характеристикам аналогов.

В настоящей работе для определения стоимости коммерческой недвижимости нами был использован статистический анализ обработки информации.

12.2 Поиск объектов аналогов

Наиболее важными при статистическом анализе являются такие показатели, которые позволяют судить о характерных особенностях наблюдаемого статистического ряда. В качестве средней величины в настоящем отчете используется среднее значение.

Оценка объекта признается равной средней цене сравниваемых аналогов по результатам выборки объемом, как правило, не менее 3-5 испытаний.

Задачей оценки является определение стоимости конкретного объекта, на конкретную дату, исходя из его равноценности с объектами данного типа.

Единицей сравнения принимается цена за 1 квадратный метр общей площади.

В пределах отчета два объекта признаются равными по цене, если совпадают конструктивные модели зданий, в которых они расположены и функциональные модели объектов по основным свойствам, упорядоченным на конкретную дату.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на здание;
- физические характеристики (площадь, состояние и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на здания за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

На этапе сбора исходной информации были использованы цены предложения из-за повсеместного сокрытия сведений об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком произведен тщательный поиск объектов-аналогов. В результате анализа рынка нежилой недвижимости (коммерческой) было отобрано 4 объекта-аналога. Стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется как среднее значение цен 1 кв. м скорректированных объектов-аналогов.

Таблица 7 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Предназначение	Складское (бывшее здание ТП)	Складское	Гараж	Складское (бывшее здание ТП)
Дата появления на рынке	Актуально	Актуально	10.12.2015	29.11.2016
Общая площадь, кв. м (только число)	252	104,7	89,4	246,1
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва
Район города	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	Ул. Флотская, 94с2	ул. Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Кадастровый номер	77:09:0001014	77:07:0014007	77:01:0004014	-
Цена предложения, руб.	17 000 000	13 500 000	7 497 000	48 000 000
НДС	да	да	да	да
Возможность торга	да	да	нет	да
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Этаж/Этажность	1, подвал	1		1+подвал
Инженерное оснащение	отопление	нет, есть возможность подключения	н/д	н/д
Год постройки	1975	1973	1917	1999
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Износ здания, %	28%	29%	67%	12%
Площадь земельного участка, кв. м	200	300	84	172
Вид права на землю	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Кадастровый номер	77:09:0001014:19	77:07:0014007:18330 и 77:07:0014007:18331	77:01:0004014:5	77:01:0006030:44
Точная ссылка в Интернете	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_pod_rekonstruktsiyu_252kv_m_808304842	https://www.cian.ru/sale/commercial/152009243/	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664	https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900208028

12.3 Расчет стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 40,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1.

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется. Здание находится в удовлетворительном состоянии.

На дату оценки земельный участок под зданием не выделен и должным образом не оформлен. 12.01.2017 получено распоряжение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Будет передано в работу КИ после проведения публичных слушаний и утверждения проекта межевания территории.

Объект оценки находится в районе Восточное Дегунино Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Алтуфьево, Бибирево, Отрадное.

Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – CAO;
- Вид права – собственность;
- Назначение - складское;
- Площадь – до 250 кв. м;
- Состояние – удовлетворительное;
- Прочие характеристики соответствуют Объекту оценки;

На основании информации, изложенной выше, произведен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости (см. таблицу ниже).

Таблица 8 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Исходные данные			ул. Флотская, 94с2	ул. Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Площадь	кв. м	40,9	252,0	104,7	89,4	246,1
Цена предложения	руб.		17 000 000	12 000 000	7 497 000	48 000 000
Цена предложения	руб./кв. м		67 460	114 613	83 859	195 043
Расчеты						

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Поправка на дату						
Дата актуальности			Актуально	Актуально	10.12.2015	29.11.2016
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	0,892	0,953
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	-9 057	-9 167
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		67 460	114 613	74 802	185 876
Поправка на торг						
Вспомогательная строка			да	да	нет	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,880	0,880	1,000	0,880
Величина корректировки	руб./кв. м		-8 095	-13 754	0	-22 305
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 365	100 859	74 802	163 571
Поправка на местоположение						
Район расположение		САО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Гараж (3 по отчету)			0,982	0,630	0,266	0,483
Склад (9 по отчету)			1,023	0,871	0,280	0,313
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,003	0,751	0,273	0,398
Величина корректировки	руб./кв. м		178	-25 114	-54 381	-98 470
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 543	75 745	20 421	65 101
Поправка на наличие ЗУ						
Индикатор стоимость		19 278	19 278	19 278	19 278	19 278
Площадь, кв. м		60 (площадь застройки)	200	300	84	172
Поправка на площадь			1,000	1,000	1,000	1,000
Права на ЗУ		Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Поправка на права			0,85	0,85	0,85	0,85
Поправка на обеспеченность ЗУ			11 025,57	-22 921,58	8 634,05	12 578,14
Поправка на ЗУ			-3 277 260,00	-4 915 890,00	-1 376 449,20	-2 818 443,60
Величина корректировки	руб./кв. м		11 025,57	-22 921,58	8 634,05	12 578,14
Величина корректировки	руб./кв. м		11 026	-22 922	8 634	12 578
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		70 569	52 823	29 055	77 679
Поправка на площадь						
Площадь, кв. м		40,9	252	104,7	89,4	246,1
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,030	1,030	1,000	1,030
Величина корректировки	руб./кв. м		2 117	1 585	0	2 330

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		72 686	54 408	29 055	80 009
Поправка на техническое состояние			1 975	1 965	1 917	1 999
Износ		29%	28%	35%	67%	12%
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,981	1,082	2,120	0,803
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 381	4 461	32 542	-15 762
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 305	58 869	61 597	64 247
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		71 305	58 869	61 597	64 247
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		22 797	67 836	104 614	160 612
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,559	0,395	0,198	0,301
Весовой коэффициент			0,385	0,272	0,136	0,207
Вклад в стоимость объекта			27 452	16 012	8 377	13 299
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	65 141	с НДС			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	2 664 267	с НДС			
Рыночная стоимость земельного участка (по площади застройки)	руб.	1 156 294	НДС не облагается			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	2 257 853	без НДС			
Рыночная стоимость улучшений	руб.	1 507 973	без НДС			
Рыночная стоимость улучшений	руб.	36 870	без НДС			

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на дату предложения.

Корректировка на дату предложения

Поскольку Аналог №3 был продан на торгах в декабре 2015 г., а дата актуальности Аналога №4 несопоставима с датой оценки, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная корректировка была рассчитана по данным компании Росриэлт о стоимости гаражей в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	408 377	1,000
Ноябрь, 2016 г.	428 316	0,953
Декабрь, 2015 г.	458 052	0,892

Корректировка на уторгование

Для сравнения, в основном, использовались не фактические данные продаж, а цены предложения (за исключением Аналога №1), ввиду чего, в стоимость оферты необходимо внести поправочный коэффициент на торг. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№1,2,4 «12%».

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке, земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1	ул Флотская, 94с2	ул, Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Округ	САО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Кадастровый квартал	77:09:0002007	77:09:0001014	77:07:0014007	77:01:0004014	77:01:0006030
ВРИ 3	13219,8	13460,91	20987,46	49745,38	27395,45
Поправка		0,982	0,630	0,266	0,483
ВРИ 9	8639,29	8441,9	9917,63	30812,32	27570,17
Поправка		1,023	0,871	0,280	0,313
Среднее		1,003	0,751	0,273	0,398

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Данная поправка вводилась ко всем объектам-аналогам на основании индексов стоимости земельного участка, рассчитанных в рамках настоящего Отчета об оценке.

Поправка на обеспеченность вводилась на основании следующей формулы:

$$K = C_{3y} \times K_{BП} \times (O_{00} - O_{0A}),$$

где:

K – поправка на обеспеченность земельным участком, доли ед.;

- K_{вп}* – поправка на вид права на земельный участок, доли ед.;
- C_{зу}* – индикатор стоимости земельного участка под оцениваемым зданием, руб./кв. м
- O_{оо}* – обеспеченность землей Объекта оценки (равна отношению площади земли и площади здания), доли ед.
- O_{оа}* – обеспеченность землей Объекта-аналога (равна отношению площади земли и площади здания), доли ед.

Корректировка на масштаб

Согласно сложившейся практике цена на складские помещения может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его цена, таким образом, при значительном расхождении в площадях объектов сравнения необходимо вносить соответствующие поправки.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и представлена в таблице ниже.

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки			
	< 100	100-300	300-1000	> 1000
< 100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
> 1000	0,8	0,92	0,98	1,00

Корректировка на техническое состояние

Размер корректировки на состояние здания определен как разница между накопленным физическим износом Объекта и аналогов. Физический износ здания определялся по сроку службы:

$$ФИ_{зд} = ХВ/НС,$$

где

ФИ_{зд} - физический износ здания;

ХВ – хронологический возраст.

НС – нормативный срок службы здания.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Год постройки	1973 (Объект оценки)	1975	1973	1917	1999
Хронологический возраст, лет	44	42	52	100	18
Нормативный срок службы, лет	150	150	150	150	150
Физический износ, %	29%	28%	29%	67%	12%
Поправка		0,981	1,082	2,120	0,803

12.3.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Объект оценки представляет собой нежилое здание бывшего газорегуляторного пункта общей площадью 40,9 кв.м, расположенное на земельном участке, не оформленном ни на праве собственности, ни на праве аренды. Поскольку к расчету принимаются к расчету принимаются единые объекты недвижимости, содержащие в составе, помимо здания, земельный участок под ним, необходимо очистить полученную стоимость единого объекта от стоимости земельного участка. К расчету принята площадь земельного участка, равная площади застройки - 59,98 кв.м. Разрешенное использование – земельный участок, предназначенный для размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (1.2.10).

12.3.1.1 Затратный подход, при оценке стоимости земельного участка

При определении рыночной стоимости земельного участка затратный подход не

применялся, потому что он в соответствии с общепринятой методологией не используется как самостоятельный подход при оценке земельных участков.

12.3.1.2 Сравнительный подход, при оценке стоимости земельного участка

В рамках сравнительного подхода традиционно используют следующие методы оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок. Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – САО;
- Вид права – собственность;
- Категория – земли населенных пунктов;
- Площадь – до 10 соток;
- Прочие характеристики соответствуют Объекту оценки;

По результатам анализа рынка Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

Таблица 9 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Участки смешанного размещения производственных объектов (1.2.9)	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения промышленных объектов по документу: земельные участки, предназначенные для размещения зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи и прочее	Производственно-складское	Назначение коммерческое, в том числе для производственно-складского комплекса
Дата актуальности	20.11.2015	сопоставима	сопоставима	сопоставима	сопоставима	сопоставима
Местоположение	Москва, 4-й Кожевнический пер., дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	Большая Черемушкинская ул., 2АС2	4-й Рошинский проезд, 21С1	Деловая ул., 11С5	Нижегородская ул.
Округ	ЮАО	СЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
Район	Даниловский	Строгино	Академический	Донской	Царицыно	Нижегородский
КН	77:05:0001001	77:08:0008008	77:06:0002008	77:05:0001012	77:05:0005006	
Линия застройки	1-ая второстепенной улицы	1-ая второстепенной улицы	Внутри квартала	2-ая	Территория пром.зоны	1-ая
Цена предложения, руб.	10 525 700	120 000 000	100 000 894	80 000 000	50 000 000	50 000 000

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Цена предложения, руб./кв.м	86 989	22 140	25 302	38 629	26 316	33 333
Возможность торга	нет	да	да	да	да	да
Кадастровый номер	77:05:0001001:4757	77:08:0008008:8	77:06:0002008:1006	77:05:0001012:7448	77:05:0005006:3903	
Коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	121	5 419	2 569	2 071	1 900	1 500
Вид права на землю	Собственность	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность	собственность
Общие примечания	ОСЗ 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., под снос	нет	нежилое здание площадью 1 317,7 кв.м 1980 г п, под снос	здание 1983 года постройки в рабочем состоянии	склад, 360 кв.м	здание 3000 кв.м под снос
Точная ссылка в Интернете	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412	https://www.beboss.ru/kn/msk/8583	https://www.cian.ru/sale/commercial/162827483/	https://www.cian.ru/sale/suburban/143329308/	https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/	https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/

Объект-аналог №4 содержит на территории административное здание в рабочем состоянии, не предполагающее его снос. Следовательно, данный объект служит улучшением земельного участка и требует внесения существенно корректировки. Однако установить точный размер данной корректировки не представляется возможным, что снизит достоверность результата расчета. В связи с этим Оценщик счел необходимым отказаться от использования данного аналога в расчете.

Таким образом, в расчете были использованы аналоги №№ 1-3, №№5,6.

На основании информации, изложенной выше, произведен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 10 – Расчет стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь	кв. м	59,98	121,0	5 419,0	2 569,0	1 900,0	1 500,0
Цена предложения	руб.		10 525 700	120 000 000	100 000 894	50 000 000	50 000 000
Цена предложения	руб./кв. м		86 989	22 144	38 926	26 316	33 333
Расчеты							
Поправка на дату							
Дата оценки			20.11.2015	сопоставима	сопоставима	17.01.2017	30.01.2017
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,067	1,000	1,000	0,881	0,881
Величина корректировки	руб./кв. м		5 828	0	0	-3 132	-3 967
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		92 817	22 144	38 926	23 184	29 366
Поправка на торг							

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Возможность торга			нет	да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,884	0,884	0,884	0,884
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-2 569	-4 515	-2 689	-3 406
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		92 817	19 575	34 411	20 495	25 960
Поправка на местоположение							
Округ		САО	ЮАО	СЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮВАО
Район		Восточное	Даниловский (до ТТК)	Строгино (центр) после ТТК	Академический (граница с Донским после ТТК)	Царицыно (Между ТТК и МКАД)	Нижегородский (после ТТК в районе эстакады)
Кадастровый квартал		77:09:0002007	77:05:0001001	77:08:0008008	77:06:0002008	77:05:0005006	77:04:0001010/77:04:0001010
ВРИ 3			0,238	0,798	0,557	0,863	0,619
ВРИ 9			0,259	0,990	0,560	0,963	0,506
			0,249	0,894	0,559	0,913	0,563
Величина корректировки	руб./кв. м		-69 706	-2 075	-15 175	-1 783	-11 345
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 111	17 500	19 236	18 712	14 615
Поправка на масштаб							
Площадь, кв. м			121	5419	2569	1900	1500
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 111	17 500	19 236	18 712	14 615
Поправка на вид права							
Вид права		Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	0	собственность
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,180	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	3 150	0	0	0
Скорректированная	руб./кв. м		23 111	20 650	19 236	18 712	14 615

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
стоимость	м						
Поправка на наличие строений на участке							
Характеристика			Здание под снос, 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., высота потолков – 3,30 м.	нет	Нежилое здание площадью 1 317,7кв.м 1980 г п, 77:06:0002008:1056 под снос	Склад, 360 кв.м	здание 3000 кв.м под снос
Улучшения			-1 725 504	0	-15 923 363	-1 396 800	0
Затраты на снос			62 085	0	1 138 493	0	1 620 000
Величина корректировки	руб.		62 084,88	0,00	1 138 492,80	-1 396 800,00	1 620 000,00
Величина корректировки	руб./кв. м		513	0	443	-735	1 080
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 624	20 650	19 679	17 977	15 695
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		23 624	20 650	19 679	17 977	15 695
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		76 047	7 794	20 133	8 339	19 798
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,285	0,547	0,434	0,577	0,394
Использование аналога в расчете (1 - да, 0 - нет)			1	1	1	1	1
Весовой коэффициент			0,127	0,245	0,194	0,258	0,176
Вклад в стоимость объекта			3 000	5 059	3 818	4 638	2 762
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	19 278	НДС не облагается				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 156 294	НДС не облагается				

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на дату предложения.

Корректировка на дату предложения

Поскольку Аналог №1 был продан на торгах в декабре 2015 г., а даты актуальности Аналогов №№4,5 несопоставимы с датой оценки, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная корректировка была рассчитана по данным сайта Росриэлт о стоимости земельных участков в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб./сот.	Поправка
Октябрь 2017 г.	210 713	1,000
Январь, 2017 г.	239 283	0,881
Декабрь, 2015 г	204 680	1,029

Корректировка на уторгование

Для сравнения, в основном, использовались не фактические данные продаж, а цены предложения (за исключением Аналога №1), ввиду чего, в стоимость оферты необходимо внести поправочный коэффициент на торг. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№2-6 11,6%.

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблицах ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1	Москва, 4-й Кожевнический пер, дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33
Округ	САО	ЮАО	СЗАО
Район	Восточное Дегунино	Даниловский	Строгино
Кадастровый квартал	77:09:0002007	77:05:0001001	77:08:0008008
ВРИ 3	13219,8	55569,47	16563,26
Поправка		0,243	0,815
ВРИ 9	8639,29	33306,35	8727,79
Поправка		0,239	0,913
Среднее		0,241	0,864

Адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1	Большая Черемуш-кинская ул., 2АС2	Деловая ул., 18С5	Нижегородская ул,
Округ	САО	ЮЗАО	ЮАО	ЮВАО
Район	Восточное Де-гун-нино	Академический	Царицыно	Нижегородский
Кадастровый квартал	77:09:0002007	77:06:0002008	77:05:0005006	77:04:0001013 и 77:04:0001010
ВРИ 3	13219,8	23749,06	15323,53	21357,11
Поправка		0,568	0,881	0,632
ВРИ 9	8639,29	15436,92	8974,68	17079,81
Поправка		0,516	0,888	0,467
Среднее		0,542	0,885	0,550

Корректировка на вид права

Предложения о продаже подобранных объектов-аналогов предполагают продажу права долгосрочной аренды земельного участка, а не собственности, в связи с чем необходимо применить корректировку на вид права. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет $1/0,85=1,176$.

Корректировка на масштаб

Согласно сложившейся практике цена на земельные участки может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь земельного, тем меньше его цена, таким образом, при значительном расхождении в площадях объектов сравнения необходимо вносить соответствующие поправки.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и представлена в таблице ниже.

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки				
	<1	1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1	1	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1	1,07	1,10
5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1	1,03
>10,0	0,80	0,84	0,91	0,97	1

Поправка на наличие улучшений на участке

Поскольку оценивается незастроенный земельный участок, в стоимость земельного участка, имеющего на территории жилое здание необходимо внести поправку. Данная поправка была определена в размере кадастровой стоимости данного здания и составила - 7 472 859,18 руб.

Поскольку все Аналоги, кроме Аналога №2 имеют на территории постройки в отличие от объекта оценки, необходима соответствующая корректировка на наличие строений. Корректировка вносилась двумя способами, в зависимости от состояния здания. На земельных участках Аналогов №№1,3,4,6 предполагается снос строений с последующим строительством новых. Затраты на снос были рассчитаны по рыночным данным и приведены в таблице ниже.

Стоимость, руб/куб. м с вывозом строительного мусора, руб./куб.м	Ссылка на источник
200	http://agrostroy2000.ru/snos-zdaniy
300	http://vivozgrunt.ru/t6.php
150	http://zakazstroy.ru/dismantling_of_buildings_houses.php

Стоимость, руб./куб. м с вывозом строительного мусора, руб./куб.м	Ссылка на источник
225	http://www.snosim-dom.ru/index.php/prajs-list.html
170	http://mdm-stroi.ru/
350	http://str-technology.ru/demolition
255	Среднее значение, с НДС
216	Среднее значение, без НДС

На территории Аналога №4 находится относительно новое здание склада. В данном случае применялась понижающая денежная корректировка к объекту, рассчитанная по рыночным данным о продаже металлических складов с учетом накопленного износа.

Стоимость нового здания, руб./кв.м	Износ	Стоимость с учетом износа, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Ссылка на источник
4 500	20%	3 600	360	1 296 000	http://moscow.flagma.ru/angary-metallicheskie-byastrovozvodimye-sklady-o452.html
3500	20%	2 800	360	1 008 000	http://www.agroru.com/doska/arochnye-angary-43964.htm
6900	20%	5 520	360	1 983 889	http://www.agroru.com/doska/angar-byastrovozvodimyj-tsena-79447.htm
4 500	20%	3 600	360	1 296 000	http://msk.blizko.ru/products/94286821-pryamostenny_angar
Среднее значение				1 396 800	

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку объект оценки - здание специализированного назначения, и не представляется возможным подобрать информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости,
- включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку на момент оценки не выявлено цен предложений объектов с выделенной отдельной долей стоимости, приходящейся на земельный участок.

12.3.1.3 Доходный подход, при оценке стоимости земельного участка

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод.

При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Различают метод прямой капитализации дохода и капитализацию дохода по периодам или метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

После тщательного установления всех данных по доходам и расходам, сопоставительный анализ доходов и расходов позволяет определить величину чистого операционного дохода, которая в процессе капитализации преобразуется в текущую стоимость земельного участка.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В качестве земельной ренты, как правило, используется рыночное значение ставки арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому. *Анализ рынка земельных участков, удовлетворяющих условиям поиска объектов-аналогов не выявил предложений по аренде сопоставимых земельных участков. На этом основании данный метод определения стоимости земельных участков не использовался в настоящем отчете.*

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Принимая во внимание текущую ситуацию на финансовом рынке России, оценщиком было принято решение не использовать метод остатка при определении стоимости земельного участка из-за сложностей связанных с правильным определением ставок капитализации для улучшений и земельного участка. Определение ставок капитализации

для земельного участка, а главное для улучшений приведет к ряду существенных допущений, которые в последствие приведут к некорректному определению стоимости земельного участка в рамках данного метода.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В пункте 5.25.5 Способ развития подразделений (аналог метода предполагаемого использования) Международного руководства по оценке 1 (MR 1) Оценка стоимости недвижимого имущества Международных стандартов оценки (МСО-2005) сказано, что данный метод "может применяться к оценке стоимости земли... Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения". По нашему мнению, применение метода предполагаемого использования (метода развития по терминологии МСО) при наличии необходимого объема исходной информации по конкретным объектам оценки в настоящем случае привело бы к расчету инвестиционной, а не рыночной стоимости. Данный вывод, который согласуется с процитированными выше положениями МСО-2005 с предупреждением о трудности нахождения связи базы оценки с "толкованием рыночной стоимости", послужил основанием для отказа от применения метода предполагаемого использования в рамках данного Отчета об оценке.

12.4 Вывод от использования сравнительного подхода

Таким образом, оценочная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки округленно без учета НДС составляет:

1 507 973,00 руб.

Один миллион пятьсот семь тысяч девятьсот семьдесят три рубля, 00 копеек

13 Доходный подход

13.1 Теоретические основы доходного подхода

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

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью).

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Доходный подход отражает наиболее вероятную стоимость объекта с точки зрения потенциального инвестора.

Международные стандарты оценки дают следующее описание доходного подхода:

«При этом подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое» (МСО-2007, ОППО, п. 9.2.1.2).

Доходный подход в соответствии с российскими стандартами оценки – это «совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого Объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. Характер использования оцениваемого Объекта выбирается исходя из анализа его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

К основным методам доходного подхода относятся:

- Метод прямой капитализации;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

13.2 Расчёт величины арендной ставки

Основой анализа стоимости величины арендной ставки для оцениваемого объекта данным подходом является сбор рыночной информации по ценам аренды аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина арендной ставки за один квадратный метр общей площади (долл. США/кв. м в год).

Для объектов-аналогов была определена арендная ставка за 1 кв. м в год (по информации источников, данные арендные ставки включают НДС), в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Затем рассчитывается среднее значение цены арендной ставки за 1 кв. м в год.

Определение арендной платы за помещения, аналогичные объекту оценки представлено далее в таблице ниже.

Таблица 11 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Дата появления на рынке	18.10.2016	13.11.2015	13.11.2015	актуальное
Общая площадь, кв. м	373,4	52,5	72,9	77
Регион	Москва	Москва	Москва	Москва
Район области (округ)	СВАО	ВАО	ВАО	ЮЗАО
Район города	Бабушкинский	Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	Черемушки
Местоположение	Москва, Янтарный проезд, владение 5, строение 2	г. Москва, проспект Буденного, д. 33А, стр. 4	просп. Будённого, дом 33А, строение 4	ул. Наметкина, 10А
Кадастровый номер	77:02:0010013:1020	77:03:0004007:1040	77:03:0004007:1039	77:06:0004011:1038
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение	электроснабжение
Арендная ставка, руб./кв.м в год	5 482	4 512	4 468	7 792
Единица измерения цены,	руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Возможность торга	нет (сделка)	нет (сделка)	нет (сделка)	да (предложение)
Условия аренды	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП
Этаж/Этажность	1	1	1	1
Год постройки	1955	1967	1967	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Точная ссылка в Интернете	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16954833	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908	http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911	https://www.cian.ru/rent/commercial/152633271/

Таблица 12 – Расчет величины арендной ставки, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	кв. м	40,9	373,4	52,5	72,9	77,0
Цена предложения	руб.		5 482	4 512	4 468	7 792
Поправка на дату						
Дата			18.10.2016	13.11.2015	13.11.2015	актуальное
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,893	0,903	0,903	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-587	-438	-433	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 895	4 074	4 035	7 792
Поправка на торг						
Возможность торга			нет	нет	нет	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,900
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	-779
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 895	4 074	4 035	7 013
Поправка на местоположение						
Район расположения		CAO	CBAO	BAO	BAO	Ю3АО
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,899	0,791	0,791	0,555
Величина корректировки	руб./кв. м		-494	-851	-843	-3 121
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 401	3 223	3 192	3 892
Поправка на тип объекта						
Тип объекта		OC3		Часть OC3	Часть OC3	
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,111	1,111	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	358	354	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 401	3 581	3 546	3 892
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 401	3 581	3 546	3 892
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		1 081	1 647	1 630	3 900
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,698	0,537	0,537	0,444
Весовой коэффициент			0,315	0,242	0,242	0,200
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта (с НДС)	руб./кв. м	3 889				
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта (без НДС)	руб./кв. м	3 296				

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на дату предложения.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка была рассчитана по данным компании Росриэлт о стоимости гаражей в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб./сот.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	408 377	1,000
Октябрь, 2016 г.	457 296	0,893
Ноябрь, 2015 г.	452 347	0,903

Корректировка на уторгование

Для сравнения, в основном, использовались не фактические данные продаж, а цены предложения (за исключением Аналога №1), ввиду чего, в стоимость оферты необходимо внести поправочный коэффициент на торг. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№1,2,4 «10%».

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке, земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1	г. Москва, проспект Буденного, д. 33А, стр. 4	ул. Нагорная д. 28	проезд 2-й Перова Поля, 9с30	ул. Наметкина, 10А
Округ	САО	ВАО	ЮЗАО	ВАО	ЮЗАО
Кадастровый квартал	77:09:0002007	77:03:0004007	77:06:0005001	77:03:0006007	77:06:0004011
ВРИ 3	13219,8	15509,06	17331,61	16274,76	34026,28
Поправка		0,845	0,852	0,852	0,389
ВРИ 9	8639,29	11841,74	11846,71	12063,03	11986,57
Поправка		0,952	0,730	0,730	0,721
Среднее		0,899	0,791	0,791	0,555

Корректировка на тип объекта

Поскольку объекты-аналоги №№2,3 являются не отдельно стоящим зданием, а его частью, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная поправка определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости-2016 Том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№2,3 «1,111».

По прочим параметрам Объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми и не требуют внесения корректировки.

13.3 Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

Потери от незанятости

Учитывая небольшую площадь помещения (24 кв.м) Оценщик исходил из предположения, что данное помещение будет сдаваться в аренду полностью, следовательно, потери от незанятости составят 0%.

Операционные расходы

Операционными расходами называют периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Поскольку по Объекту оценки (по данным заказчика) за последние три года не неслись никакие затраты, а рассчитанная ранее арендная ставка уже очищена от эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, значение операционных расходов принято равным 0 руб.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации был определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составил 8,9%.

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

При аренде складской недвижимости для арендатора ценностью является площадь здания, а площадь земельного участка ему минимально достаточна в размере пятна застройки, так как в любом случае он имеет право пользоваться зданием и на основании сервитута и прилегающим к нему земельном участке. При продаже объекта недвижимости для покупателя, в отличие от арендатора, земельный участок имеет дополнительную ценность, так как дает ему потенциальную возможность расширить площадь здания и увеличить таким образом арендную плату. Поэтому площадь земельного участка сверх площади застройки должна увеличить рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Поскольку ставка капитализации не учитывает соотношение площадей улучшений и земельного участка, Оценщик исходил из допущения, что рыночная стоимость сдаваемого в аренду здания оцениваемого типа соответствует площади земельного участка равной площади застройки улучшений.

Расчет коэффициента соотношения площади застройки к площади земельного участка осуществлялся по следующей формуле:

$$K_S = S_{\text{застр}}/S_{\text{зу}}$$

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком осуществляется по следующей формуле:

$$P = C_{\text{дп}} * (1 - K_S)$$

Поскольку площади земельного участка совпадает с площадью застройки, данная поправка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта Оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Показатель	Обозначение	Величина	Примечание
Арендопригодная площадь, кв. м	$S_{ар}$	40,9	Данные Заказчика
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с НДС)		3 889	Расчеты Оценщика, см. выше
Потенциальный валовой доход, руб.	$I_{пвд}$	159 060	$=3\ 889*40,9$
Общие потери, %	F	0%	
Потери от недосбора арендной платы, %	F_2	0%	
Общие потери, %	F	0%	$=0+0$
Общие потери, руб.	F	0	$=159\ 060*0\%$
Действительный валовой доход, руб.	$I_{двд}$	159 060	$=159\ 060-0$
Операционные расходы, %.	E	0%	Данные Заказчика
Операционные расходы, руб.	E	0	$=159\ 060*0\%$
Чистый операционный доход, руб.	$I_{чод}$	159 060	$=159\ 060-0$
Коэффициент капитализации, %	R	8,9%	Данные сборника «Справочник оценщика недвижимости», Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.)
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	Сдп1	1 638 854	$=159\ 060/8,9\%$
Рыночная стоимость земельного участка, равного площади застройки в составе единого объекта, НДС не облагается)	Сзу	1 156 294	Расчеты Оценщика, см. выше
Рыночная стоимость улучшений (включая НДС), руб.	Сдп	482 560	$=1\ 638\ 854 - 1\ 156\ 294$
Рыночная стоимость улучшений (не включая НДС), руб.	Сдп	408 949	$=482\ 560/1,18$

13.4 Вывод от использования доходного подхода

Стоимость объекта оценки - нежилого здания общей площадью 40,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации доходов, на дату проведения оценки составляет, округленно без учета НДС:

408 949,00 руб.

Четыреста восемь тысяч девятьсот сорок девять рублей, 00 копеек

14 Согласование полученных результатов

При оценке, в соответствии с общепринятыми нормами, были проанализированы все три подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке, зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

В соответствии с тем, что Объект оценки планируется к продаже на открытом рынке, весовой коэффициент сравнительного подхода, как отражающего наиболее вероятную цену, по которой объект Оценки может быть продан, составит единицу.

Результаты затратного подхода не могут быть использованы при расчете итоговой величины стоимости объекта Оценки, поскольку в рамках данного подхода объект Оценки рассчитывается как здание газорегуляторного пункта. Однако на дату оценки в здании демонтировано газовое оборудование и данный объект более не эксплуатируется как газорегуляторный пункт, а, следовательно, результат затратного подхода недостоверно отражает рыночную стоимость.

Результат, полученный в рамках доходного подхода, значительно ниже результата, полученного в рамках сравнительного подхода, поскольку объект Оценки изначально не являлся коммерческим объектом и не использовался для получения прибыли. Практика показывает, что подобные здания (ГРП, ТП) имеющие специализированное назначение при переводе в объекты коммерческого назначения часто подвергаются сносу либо реконструкции для большей эффективности использования земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости (в случае сноса существующих строений), либо единого объекта недвижимости (в случае реконструкции здания). Таким образом, Оценщик счел возможным отказаться от результатов доходного подхода при согласовании результатов оценки.

Таблица 14 - Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	1 808 186,00	0	1 507 973,00
Сравнительный подход	1 507 973,00	1	
Доходный подход	408 949,00	0	
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (руб.)		1	1 507 973,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС составила:

1 507 973,00

Один миллион пятьсот семь тысяч девятьсот семьдесят три рубля, 00 копеек

15 Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 40,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 30, корп. 2, строен. 1.

По состоянию на 17 ноября 2017г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	1 507 973,00	<i>Один миллион пятьсот семь тысяч девятьсот семьдесят три рубля, 00 копеек</i>
-------------------	--------------	---

16 Список ответственных специалистов, принимавших участие в подготовке отчёта

В подготовке отчёта принимали участие специалисты, имеющие соответствующее образование в области оценочной деятельности, а так же необходимую профессиональную квалификацию.

Оценщик
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

17 Сертификация оценки

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- 2) Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- 3) Нами был произведен личный осмотр объекта оценки, описанного в настоящем отчете;
- 4) Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении участвующих в сделке сторон;
- 5) Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- 6) Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами, обязательными для применения, в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297-299 об утверждении федеральных стандартов оценки, ФСО №1-3, стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Международными стандартами оценки МСО;
- 7) Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.

18 Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 26.01.2009. - № 4. – ст. 445.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – ст. 16. (ред. от 27.07.2010г.)
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 26.11.2001 г., № 146-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 49. – ст. 4552. (ред. от 30.06.2008г.)
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 25.10.2001 г., № 136 – ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. – ст. 4147 (ред. от 22.07.2010г.)
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 05.08.2000 г., № 117-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 07.08.2000. - № 32. – ст. 3340. (ред. от 30.07.2010г.)
6. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [федеральный закон от 21.12.2001 г., № 178-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 4. - ст. 251 (ред. от 18.07.2009г.).
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 03.08.1998, N 31, ст. 3813 (ред. от 03.07.2016г.).
8. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [федеральный закон от 16.07.1998 г., № 102-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 29. - ст. 3400 (ред. от 17.06.2010г.).
9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Текст]: [федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ] // Российская газета – Федеральный выпуск N 156, 17.07.2015. - (ред. от 03.07.2016).
10. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297).
11. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).
12. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).
13. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», (приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508) (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 22.06.2015 года № 388).
14. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», (приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года № 328).
15. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611).
16. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», (приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328).

17. Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.11.2003 N 5252), первоначальный текст документа опубликован: «Российская газета», N 250, 10.12.2003, (ред. От 27.11.2006).
18. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»(ред. От 31.07.2002) По заключению Минюста РФ данный документ в государственной регистрации не нуждается. – Письмо Минюста РФ от 15.04.2002 N 07/3593-ЮД («Экономика и жизнь», N 26, 2002; «Бюллетень Минюста РФ», N 6, 2002).
19. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 2000.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М. 2005 г.
21. Дамодаран А., Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов, перевод с англ. Языка, 2-е издание,, издательство: Альпина Бизнес Букс, Москва, 2005 год.
22. Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др., Оценка рыночной стоимости недвижимости.. – М.: Дело, 1998.
23. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
24. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов.: Юнити-Дана, М. 2002.
25. Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости в Госуниверситете по землеустройству, выпуски 1-11, М.: Фирма Блок, 1997-2003.
26. Фридман Дж., Ордуэй Ник., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
27. Экономика и управление недвижимостью. Грабовый П.Г., Кулаков Ю.Н. и др. Учебник для ВУЗов – М., 1999.
28. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.:Альфа-М: ИНФРА-М, 2011.-333с
29. «Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств» А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, А. Г. Бездудная, М. К. Старовойтов.- АНО "ИПЭВ", 2011.
30. «Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховиковаю. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 495с. – Серия: Бакалавр. Академический курс.
31. «Оценка машин и оборудования» М. Федотова. - Альфа-М, Инфра-М 2011. 336 с.
32. материалы сайта www.valnet.ru

19 Приложения и фотоматериалы

Фотографии объекта оценки



Документы исполнителя



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Цыпкин Юрий Анатольевич

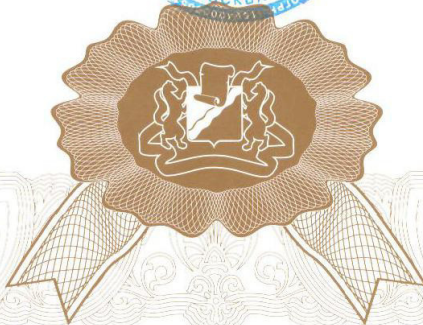
*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”*

Свидетельство № 494
Дата выдачи 21 января 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»



И.П. Зык



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-058618/17**

«08» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Цыпкин Юрий Анатольевич**
Паспортные данные: 45 09, 351417, выдан: Отделением по району Отрадное ОУФМС России по г. Москве в СВАО, 17.10.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300.000 (Триста тысяч) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1.100 (Одна тысяча сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.01.2018 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. № 99
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Цыпкин Юрий Анатольевич
От Страхователя:

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058609/17

«08» сентября 2017 года

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
115432, г. Москва, ул. Трофимова д. 2/1, оф. 3
Телефон: (499)-26-75-974
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» ноября 2017 года по «31» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» ноября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

От Страхователя:

А.В. Писарев
Генеральный директор ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

А.В. Писарев
Начальник Отдела Страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской САО, действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18/01/2016г.,



Материалы, использованные в расчетах



www.koinvest.ru
RIGEL



Правообладатель: Группа компаний Ко-Инвест, <http://koinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 989-20-83, support@koinvest.ru
 Ссылка на данный текст: <http://id-option.ru/chk.php?l=1507212505&m=ru%00%984.01.001.0004&n=2634>
 QR-code, представленный в правом верхнем углу данной страницы, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.
 Пользователь: ООО "ВАЛНЕТ-ЦЕНТР"
 Источник данных:
 Раздел: ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО
 Объект: гпИ4.01.001.0004 / ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)
 Порядок стоимости: 12XXX.XX РУБ. / 01.01.2017
 Сопутствующая информация:
[Для компаний КО-ИНВЕСТ серия "Справочник опеншикс"](#)
[Для компаний "Сооружения городской инфраструктуры"](#)
[Для раздела](#)
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)
[К определению износа](#)
[Стоимостные коэффициенты, 2014](#)

Разработано: <http://vnisol.top>

ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)												КС-1				
ОПИСАНИЕ:												КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
												ФУНДАМЕНТЫ: Бетонные блоки				
												СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные				
												ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Сборные железобетонные				
												КРОВЛИ: Два слоя рулонная				
												ПОЛЫ: Асфальтобетонная выравнивающая				
												ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Простая				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ М3	ПЛОЩАДЬ М2	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
И4.01.001.0004												205		Высокий	РУБ. на 1 м3	12104.9
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДБИРАЮТ ЧИСТЫ)	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВКЛЮЧАЮТ ОТДЕЛКУ)	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ (ВКЛЮЧАЮТ ОТДЕЛКУ)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ ВОДОУВЛАЖИВАЮЩИЕ	ОБЪЕМ (ОБЪЕМ РАБОТ)	ПЛОЩАДЬ (ПЛОЩАДЬ РАБОТ)	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ (СТЕНЫ И ВНУТРОКОН)	ДРУГИЕ КОНСТРУКЦИИ	СОПОСУДСТВУЮЩИЕ РАБОТЫ, МАТЕР.	ОПЕЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ДРУГИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
2050.00 17.02%	4844.43 40.02%	1573.21 13.00%	362.11 2.99%	362.11 2.99%	362.11 2.99%	362.11 2.99%	483.83 4.00%	243.42 2.01%		362.11 2.99%	362.11 2.99%	544.70 4.50%	544.70 4.50%			

Фрагмент Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства»


Наименование	Обобщенные индексы изменения стоимости строительства к предыдущему месяцу											
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Строительство	1,002	0,9984	1,0042	1,0007	0,9964	1,0053	1,0027	1,0016	1,0105			
Жилищное строительство	1,0023	1,0024	1,0062	1,0006	0,9998	1,0057	1,0006	1,0019	1,0070			
Образование	1,0019	1,0015	1,0068	1,0014	0,9998	1,0066	1,0012	1,0031	1,0091			
Здравоохранение и спорт	1,0006	1,0002	1,0055	1,0021	0,9985	1,0056	1,0029	1,0020	1,0076			
Коммунальное строительство	1,0025	0,9951	1,0055	1,0015	1,0010	1,0006	1,0013	1,0020	1,0156			
Транспортное строительство, автомобильное	1,0062	1,0002	1,0042	1,0017	1,0006	1,0051	1,0007	1,0013	1,0121			
Метрополитен	1,0001	0,9978	1,0040	1,0001	0,9941	1,0059	1,0038	1,0017	1,0095			
Капитальный ремонт жилых домов	1,0036	0,9965	1,0094	1,0014	1,0037	1,0064	1,0045	1,0010	1,0091			
Капитальный ремонт объектов здравоохранения	1,0021	0,9993	1,0060	1,0040	0,9983	1,0058	1,0012	1,0025	1,0103			
Капитальный ремонт объектов	1,0037	0,9984	1,0108	1,0005	0,99991	1,0070	1,0011	1,0023	1,0089			

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/212>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в октябре 2017 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 992 руб. за кв.м.	-0.08%	+0.14%	+1.87%	85216
Вторичный рынок	61 299 руб. за кв.м.	+0.46%	+0.7%	+2.15%	61419
Новостройки	61 166 руб. за кв.м.	-1.51%	-0.92%	+2.09%	22081
Дома	7 831 583 руб.	-0.57%	-5.61%	-2.74%	46788
Земля	210 713 руб. за сотку	-0.55%	-11.94%	-2.73%	34640
Офисы	70 180 руб. за кв.м.	+0.48%	-0.46%	-4.44%	1355
Торговые площади	134 079 руб. за кв.м.	-0.2%	+54.64%	+61.62%	962
Гаражи	408 377 руб.	-3.25%	-10.25%	-10.7%	409
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 346 руб. в месяц	+2.87%	+4.97%	+4.15%	12817
2 комнатные квартиры	17 313 руб. в месяц	+6.99%	+10.01%	+7.67%	6151
Офисы	15 671 руб. за кв.м. в год	+0.75%	+38.95%	+65.03%	5351
Торговые площади	14 306 руб. за кв.м. в год	+6.06%	+22.4%	+9.38%	1326



Квартира в Тюмени
1ком., 45 кв.м., Центр, 50 лет ВЛКСМ ул.



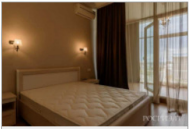
Земельный участок в Анапе
5.34 сот., Супсех, Прибрежная ул.

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/201>

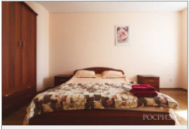
Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в январе 2017 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 904 руб. за кв.м.	-0.08%	0%	+6.29%	90802
Вторичный рынок	60 875 руб. за кв.м.	-0.01%	0%	+4.76%	61533
Новостройки	61 737 руб. за кв.м.	-0.31%	0%	+10.71%	27258
Дома	8 297 240 руб.	-0.72%	0%	+3.55%	30672
Земля	239 283 руб. за сотку	-1.96%	0%	+15.2%	21568
Офисы	70 504 руб. за кв.м.	-0.95%	0%	-10.04%	1002
Торговые площади	86 702 руб. за кв.м.	-0.58%	0%	-13.09%	619
Гаражи	455 004 руб.	+8.01%	0%	-2.47%	294
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 762 руб. в месяц	+0.36%	0%	-5.49%	21781
2 комнатные квартиры	15 738 руб. в месяц	+0.17%	0%	-7.41%	11254
Офисы	11 278 руб. за кв.м. в год	+4.49%	0%	+13.52%	5160
Торговые площади	11 688 руб. за кв.м. в год	+2.61%	0%	-18.87%	1096



Квартира в Сочи в АК «Екатерининский квартал, корпус 9»
3ком., 73 кв.м., Нижнемеретинская бухта, Надежд бульвар




Квартира в Тюмени

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/199>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в ноябре 2016 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 465 руб. за кв.м.	+0.99%	+5.52%	+3.64%	128446
Вторичный рынок	60 582 руб. за кв.м.	+0.96%	+4.26%	+1.7%	85029
Новостройки	60 573 руб. за кв.м.	+1.1%	+8.63%	+7.95%	40445
Дома	8 294 718 руб.	+3.01%	+3.52%	+13.89%	36952
Земля	231 798 руб. за сотку	+7.01%	+11.6%	+17.39%	26904
Офисы	71 367 руб. за кв.м.	-2.83%	-8.94%	-6.76%	1288
Торговые площади	84 872 руб. за кв.м.	+2.31%	-14.92%	-6.27%	738
Гаражи	428 316 руб.	-6.34%	-8.19%	-5.31%	351
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 826 руб. в месяц	-0.24%	-4.97%	-4.2%	36538
2 комнатные квартиры	15 991 руб. в месяц	-0.55%	-5.92%	-3.73%	17848
Офисы	10 104 руб. за кв.м. в год	+6.4%	+1.7%	+6.98%	5954
Торговые площади	12 836 руб. за кв.м. в год	-1.86%	-10.9%	-1.76%	1423



Квартира в Иркутске
1ком., 43 кв.м., Октябрьский район, Байкальская ул.




Квартира в Уфе
1ком., 42 кв.м., Сипайлово, Юрия Гагарина ул.

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/196>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в октябре 2016 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	59 874 руб. за кв.м.	+0.3%	+4.49%	+1.94%	157578
Вторичный рынок	60 008 руб. за кв.м.	-0.21%	+3.27%	-1.09%	104304
Новостройки	59 915 руб. за кв.м.	+1.39%	+7.45%	+8.77%	49378
Дома	8 052 155 руб.	+1.86%	+0.49%	+12.24%	41406
Земля	216 623 руб. за сотку	+5.89%	+4.29%	+9.75%	31648
Офисы	73 443 руб. за кв.м.	+3.13%	-6.29%	-1.11%	1493
Торговые площади	82 958 руб. за кв.м.	-2.36%	-16.84%	-12.18%	840
Гаражи	457 296 руб.	+2.1%	-1.98%	+4.59%	389
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 854 руб. в месяц	-1.19%	-4.75%	-5.39%	50038
2 комнатные квартиры	16 080 руб. в месяц	-1.45%	-5.4%	-4.22%	23661
Офисы	9 496 руб. за кв.м. в год	+2.05%	-4.42%	+5.31%	5224
Торговые площади	13 079 руб. за кв.м. в год	-0.82%	-9.22%	+4.05%	1614



Квартира в Симферополе
2ком., 65 кв.м., Киевский район, Анаatroвская ул.

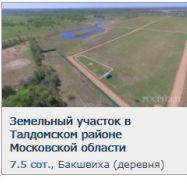


Надежный | <https://rosreal.ru/cena/185>

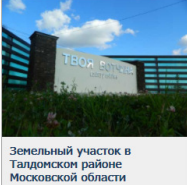
Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в декабре 2015 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	57 800 руб. за кв.м.	-0.93%	-4.24%	+0.6%	189620
Вторичный рынок	58 662 руб. за кв.м.	-1.53%	-7.7%	-2.2%	131957
Новостройки	56 186 руб. за кв.м.	+0.13%	+3.87%	+11.42%	50494
Дома	7 766 312 руб.	+6.64%	+7.09%	+12.42%	33235
Земля	204 680 руб. за сотку	+3.65%	+9.72%	+12.66%	28323
Офисы	76 928 руб. за кв.м.	+0.5%	+6.65%	+3.8%	1261
Торговые площади	95 745 руб. за кв.м.	+5.73%	+4.79%	-20.84%	689
Гаражи	458 052 руб.	+1.26%	+1.13%	-2.26%	393
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 576 руб. в месяц	+1.87%	-3.71%	-3.72%	36791
2 комнатные квартиры	17 189 руб. в месяц	+3.49%	-4.8%	-2.15%	18490
Офисы	9 400 руб. за кв.м. в год	-0.48%	-2.1%	-8.41%	3680
Торговые площади	13 934 руб. за кв.м. в год	+6.64%	+10.75%	-6.96%	1143



Земельный участок в Талдомском районе Московской области
7.5 сот., Башкейха (дереvна)



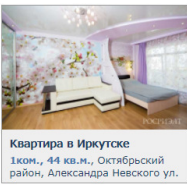
Земельный участок в Талдомском районе Московской области

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/183>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в ноябре 2015 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	58 344 руб. за кв.м.	-0.67%	-3.34%	+1.64%	162855
Вторичный рынок	59 571 руб. за кв.м.	-1.81%	-6.27%	-0.54%	111883
Новостройки	56 113 руб. за кв.м.	+1.87%	+3.73%	+11.56%	45454
Дома	7 282 949 руб.	+1.52%	+0.43%	+4.93%	36076
Земля	197 464 руб. за сотку	+0.04%	+5.85%	+6.69%	30848
Офисы	76 542 руб. за кв.м.	+3.06%	+6.12%	+3.26%	1287
Торговые площади	90 554 руб. за кв.м.	-4.14%	-0.89%	-25.88%	742
Гаражи	452 347 руб.	+3.46%	-0.13%	-3.85%	420
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 345 руб. в месяц	-1.47%	-5.47%	-6.24%	32368
2 комнатные квартиры	16 610 руб. в месяц	-1.07%	-8.01%	-6.46%	16991
Офисы	9 445 руб. за кв.м. в год	+4.75%	-1.64%	-6.48%	3921
Торговые площади	13 066 руб. за кв.м. в год	+3.95%	+3.86%	-14.53%	1206



Квартира в Иркутске
1ком., 44 кв.м., Октябрьский район, Александра Невского ул.



Склад в Санкт-Петербурге
16530 кв.м., Фрунзенский район, дорога на Металлострой

5. Передаваемые имущественные права

Предварительные замечания

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

⁴ Права аренды и права собственности от НДС не очищались

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,80	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га	аналог				
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв. м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га	аналог				
	<1	1-3	3-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

9.1.1. Активный рынок
Значения скидок на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

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

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

Матрица коэффициентов
Таблица 52

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
объект оценки 100-300	0,98	1	1,12	1,09
объект оценки 300-1000	0,87	0,89	1	1,03
объект оценки >1000	0,80	0,92	0,98	1

156

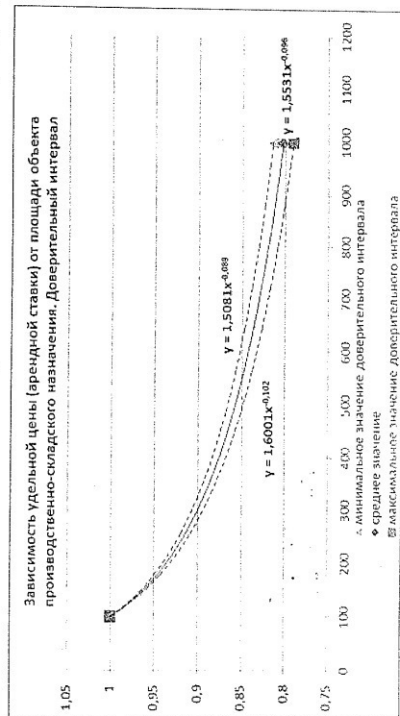


Рис. 78

на графиках (рис. 78, 79) по оси абсцисс (X) отбрасывается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат отбрасываются коэффициенты

157

Копии интернет-страниц, использованные при расчете стоимости земельного участка

Объект-аналог №1

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги. Имущество | Промышленность. Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

Главная страница / Торги. Имущество

Состоявшиеся

#ГП15520146

★ ЮАО, 4-й Кожевнический пер., дом 4

Рейтинг: 0

Оцените полноту информации по объекту торгов

[Сведения об объекте](#) | [Сведения о торгах](#) | [Сведения о процедуре](#) | [Файлы](#)

Сведения об объекте

ЮАО, 4-й Кожевнический пер., дом 4

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)

Контакты менеджеров:	Чумичева Анастасия Глебовна 8(495) 957-75-00 , доб. 54-508
Реестровый номер:	ГП15520146
Назначение:	Нежилые / Свободное
Тип объекта:	Участок + здание
Район:	Даниловский район

Объект-аналог №1(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги. Имущество | Промышленность. Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

Сведения о торгах

Вид торгов:	Приватизация городского имущества
Форма торгов:	Открытый аукцион в электронной форме
Предмет торгов:	Право заключения договора купли-продажи
Площадка торгов:	Ссылка на страницу торгов
Ссылка на torgi.gov.ru:	Ссылка на процедуру торгов на сайт torgi.gov.ru
Начальная цена, руб.:	3 142 000,00
Вид начальной цены:	Плата за право заключения договора купли-продажи
Размер задатка, руб.:	628 400,00
Статус торгов:	Состоявшиеся
Победитель:	Солнцева Анджела Николаевна

Карта

Объект-аналог №1(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги. Имущество | Промышленность. Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

Победитель: Солнцева Анжела Николаевна

Итоговая цена: 10 525 700,00

Осмотр объекта: В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

Комментариев: 0
Просмотров: 1396

Сведения о процедуре

Прием заявок:	08.10.2015 - 17.11.2015 15:00
Отбор участников:	19.11.2015 9:00
Проведение торгов:	20.11.2015 10:20
Подведение итогов:	20.11.2015 17:00

Объект-аналог №2

БИПОСС

Коммерческая недвижимость в Москве — Продажа земли —

ПРОДАЖА Обновлено 21.09.2017, 10:50, ID: 8583

Продажа земельного участка, 5419 м², Строгинский бульвар 26/2

Площадь: 5419 м²
Цена продажи: 120 000 000 руб.
Цена: 22 145 руб./м²

Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия
м. Строгино (1 мин.)

Об объекте

Рельеф: ровный
Здание находится в пределах МКАД
Административный округ: Северо-Западный административный округ

Производственные/складские помещения

Подъездные пути: автотранспорт

Схемы участка

Контактные данные
+7 (985) 77X-XX-XX
Показать телефон

Производственно складской участок
gfbp.ru/Пронзначение

Объект-аналог №3

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Нагатская > Большая Черемушнская улица

торговая площадь
Москва, район Академический, Большая Черемушнская ул., 2АС2 Показать на карте
 ЖК Нагатская, 3 км, на шоссе

100 000 894 руб.
 38 926 руб. за м²

Следить за изменением цены
 Показать телефон В избранное

Об объекте

Площадь:	2 569 м²
Этаж:	1 из 1
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 569 м²

Предлагается площадь под строительство торгового центра, БЦ, производственно-складского комплекса. Очень удобное месторасположение, развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка. Продается земельный участок с расположенным на нем каркасом здания. Земельный участок площадью 2 569 м², находится в собственности ООО. Каркас здания площадью 1317,7 м², находится в собственности ООО. В настоящее время подключено 50 кВт электричества. Номер лота на нашем сайте: 26450.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость **PRB**
 +7 926 537-14-23
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 891 915 Р
 *Пенсионный вычет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Просмотр: всего 17, за сегодня 0 Полное январь, 19:20

ЦИАН ID 375939

Коммерческие помещения от Uralv Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: +993 162 55 69

Коммерческие помещения от Uralv Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: +993 162 55 69

Объект-аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/>

Софт Методика оценки: М... 45. Категория цен: Торшер ODEON LIG... Просмотр диалогов eDressit Новые Прен... Земля как объект г... Актуальные проблем... Государственная ре... Другие

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Каширское шоссе > ЮАО > Царицыно > метро Каширское > Деловая улица

участок 19 сот.
Москва, район Царицыно, Деловая ул., 18С5 Показать на карте
 ЖК Каширское, 13 км, на шоссе
 Каширское шоссе 1,9 км, до МКАД

50 000 000 руб.

Следить за изменением цены
 Показать телефон

Общая информация:

Тип земли:	проч. назначения
Площадь участка:	19 сот.
Электричество:	есть

Продается участок проч. назначения, участок в собственности. На участке стоит склад 360 метров. Куртосная ограда, подвеза евро фур. Все вопросы по телефону.

Восток-Запад **МН**
 +7 964 594-14-61
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться

КАРТА ПАНОРАМА ПОИСКОВЕ РЕДОН

Слой:

ЦИАН ID 205624

Объект-аналог №5

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/>

Софт | Методика оценки м... | 45. Категория цен: | Торшер ODEON LIGI | Просмотр диалогов | eDressit Новые Пре... | Земля как объект гр... | Актуальные пробле... | Государственная ре... | Другие зак...

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Поиск по карте

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ГVK | [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮВАО > Нижегородский > метро Ренская

коммерческая земля | [Прометрострой всего 15 за session 0](#) | [Платное](#) | 30 мин, 16:20

Москва, район Нижегородский, Нижегородская ул.
[Показать на карте](#)

Ренская, 20 мин. пешком

50 000 000 руб.
3 333 334 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 697-71-67
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN

Об объекте

Площадь: 15 сот.
Категория земель: пром. назначения

Продать участок 15 соток, г. Москва, район Нижегородский эстакады, 1,5 км от м. Ренская или Авангардская. Общая стоимость 50 000 000 руб.
Участок подходит для культурно-развлекательного комплекса, кинотеатра, гостиницы, торгового офисного центра, бизнес-центра, производственно-складского комплекса, жилого дома и т. д. На участке находится здание под общей площадью 3 000 кв. м. Все коммуникации заведены на участок. Предложение от собственника.

ID: 11575779
+7 929 697-71-67
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN
[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) | [Комментарий](#) | [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) | [Поделиться](#)

КАРТА | **ПАНОРАМА** | **ПОХОДИТЕ РЯДОМ**

Слой

Копии интернет-страниц, использованные в рамках сравнительного подхода при расчете стоимости единого объекта недвижимости

Объект-аналог №1

Продан ося под реконструкцию, 252 кв. м

Тип объявления: Продан
 Предложено от: Агента
 Площадь: 253
 Улица: Флотская ул, 94С2
 Станция метро: Водный стадион
 Цена: 1700000 руб.
 Категория: Недвижимость / Коммерческая недвижимость
 Имя пользователя: Руслан
 Город/районный пункт: Москва
 Телефон: показать телефон
 Дата размещения: 30.12.2015
 Дата окончания действия: 19.01.2018
 Количество просмотров: 42

Выберите действие для объявления:
 1. Уточнить детали объявления
 2. Добавить объявление в закладки

Объект-аналог №2

Квартиры на Дмитровском шоссе - ЖК "Летний Сад"

От 124 000 руб./кв.м. Старт продаж 3-й очереди. У м. "Селитерская", Звонил: etalonad.ru/ЖК_Летний_Сад

12 000 000 р. 115 т.р./кв.м. Просмотреть: 5

Цена: 12 000 000 р. (115 т.р./кв.м.)
 Адрес: Тропарево-Никулино р-н., Академика Анохина ул, 26
 Метро: Юго-Западный
 Тип объекта: Общед.
 Площадь: 104 м²
 Этаж: 1 из 1
 Прочие: [показать]

Опубликовано: 30.09.2017 по 02.10.2017. Впервые опубликовано: 01.09.2017 (01 день назад) (История)

Показать телефон | Назвать продавцу | Показать фото

Квартиры в ЖК "Митино О2"
 Квартиры в Митино О2. Скидки до 12%. Авторская архитектура. Ипотека до 12%

Продажа здания с участком под строительство. Площадь здания 104,7 метра, площадь участка 300 метров. Капитальное, не сплитованное строение. Все коммуникации по границе участка (вода и сантехника). Запас по электричеству 50 кВт. Назначение участка - производственно- складское здание, с возможностью изменения назначения. Продажа здания. Цена 12 000 000 рублей. Торг.

Объект-аналог №3

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664

investmoscow.ru **МЕНЮ** [Онлайн-сервисы](#) [Линия прямых обращений](#) [Личный кабинет](#) [Регистрация](#)

[Торги, Имущество](#) [Приватизация, Ипотека](#) [Путешествия инвестора](#) [Инвестиции в Москву](#) [Проекты для города](#)

ЦАО, Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8

Рейтинг: 0 Оцените полностью информацию по объекту торгов

[Сведения об объекте](#) [Сведения о торгах](#) [Сведения о процедуре](#) [Файлы](#)

Сведения об объекте

ЦАО, Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8

Контакты менеджеров: Чумичева Анастасия Глебовна
[8495 957-73-00](tel:84959577300), доб. 54-508

Реестровый номер: ГП16814774

Назначение: Транспорт / Гаражи

Тип объекта: Здание

Район: Пресненский район

Дополнительно

Наличие лифта: Нет

Наличие грузового лифта: Нет

Тип здания: Нежилое


Этажность дома: 1

Сведения о торгах

Вид торгов: Приватизация городского имущества

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)



Карта

Объект-аналог №3(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664

investmoscow.ru **МЕНЮ** [Онлайн-сервисы](#) [Линия прямых обращений](#) [Личный кабинет](#) [Регистрация](#)

[Торги, Имущество](#) [Приватизация, Ипотека](#) [Путешествия инвестора](#) [Инвестиции в Москву](#) [Проекты для города](#)

продолжи

Площадка торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торг доп.л: [Ссылка на процедуру торгов на сайт togi.don.ru](#)

Начальная цена, руб.: 5 847 000,00

Вид начальной цены: Плата за право заключения договора купли-продажи

Размер задатка, руб.: 100 000,00

Статус торгов: Состоявшиеся

Победитель: Общество с ограниченной ответственностью "Троник"

Итоговая цена: 7 497 000,00

Осмотр объекта: В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

Сведения о процедуре

Приним заявок: 02.11.2015 - 03.12.2015 15:00

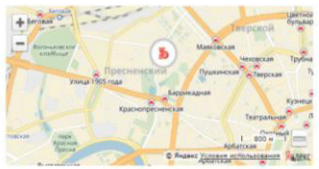
Отбор участников: 07.12.2015 9:00

Проведение торгов: 10.12.2015 13:15

Подписание итогов: 10.12.2015 17:00

Файлы

[Договор документация](#) [Сканать](#) 02.11.2015



Комментариев: 0
Просмотров: 925

Объект-аналог №4

http://www.dometer.ru/object/757550/

Регистрация Войти Новое объявление

Жилье коммерчески Коттеджные поселки Агентства застройщики На карте Сервисы домов Форумы Публикации

Недвижимость Москвы Коммерческая недвижимость в Москве

Объявление не активно и снято с публикации

Продам офис 246 м², 48 000 000 Р., улица Андроньевская Большая 25/33с3, город Москва

Цена продажи	48 000 000 Р. +627 345 \$ +701 259 €
Адрес	город Москва, ЦАО, Таганский, улица Андроньевская Большая, 25/33с3
Станция метро	Римская – 750 метров (-9 мин. пешком) Площадь Ильича – 760 метров (-9 мин. пешком) Марксистская – 920 метров (-11 мин. пешком)
Пассажирские жд станции	Серп и Молот – 930 метров (-11 мин. пешком) Москва-Товарная-Курская – 1,2 км (-14 мин. пешком) Москва-Пассажирская-Курская – 2,1 км (-25 мин. пешком)
Площадь	246 м²
Описание	Отдельностоящее здание (в собственности), общей площадью 246,1 кв. м, назначение административное, находящееся в цоко, по адресу Б. Андроньевская, д. 25/33, стр. 3. Здание находится на второй линии домов, в шаговой доступности от станций метро Таганская (5-7мин/пешком), Площадь Ильича (4-6), Пролетарская (5-7). Основной заезд с улицы Б. Андроньевская. Земельный участок (в границах строения), общей площадью 172 кв. м, зарегистрирован на правах аренды на 49 лет, до 2058 года. Здание имеет два уровня, 1-й этаж – 143,3 кв.м. и подвал – 102,8 кв.м. (помещения с окнами). В настоящее время не эксплуатируется и требует реконструкции. Объект интересен как инвестиционный. Возможно увеличение площади. • до метро Марксистская 5 минут пешком
Обновлено	29 Ноябрь, 2016
ID объекта	757550

ЖК «Парк Легенд» в 7 мин. от метро
Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 167 000 за кв.м. Хотите, мы расскажем подробности?
[Узнать подробнее](#)
от 167000 за кв.м.

ЖК «Домашний». Старт продаж 2-й очереди!
Ипотека от 6,99% 10 мин от м. Марьино. Комфорт-класс. Квартиры с отделкой от 3,8 млн! Только в сентябре выгода до 1 млн! Рядом река! Рассрочка от 3,8 млн Р.
+7 (495) 520-02-85

Квартиры у метро Автозаводская
7 минут от метро. От 167 000 за кв.м.
Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 167 000 за кв.м. Хотите, мы расскажем подробности?
+7 (495) 191-36-65

ЖК «Дом в Кузьминках»
Ипотека 5,5%

Копии интернет-страниц, использованные в рамках доходного подхода при расчете величины арендной ставки

Объект-аналог №1

The screenshot shows the 'investmoscow.ru' website interface. The main heading is 'СВАО, город Москва, Янтарный проезд, владение 5, строение 2'. The page is divided into several sections:

- Сведения об объекте:**
 - Адрес: СВАО, город Москва, Янтарный проезд, владение 5, строение 2
 - Контакты менеджера: Ефремова Екатерина Николаевна, тел. +7(495) 937-75-00, доб. 54-524
 - Реестровый номер: ГП16822783
 - Назначение: Складское
 - Тип объекта: Здание
 - Район: Лосиноостровский район
 - Нежилая площадь, кв. м.: 373,00
- Дополнительно:**
 - Наличие лифта: Нет
 - Наличие грузовой лифта: Нет
 - Тип здания: Нежилое
 - Этажность дома: 1
- Сведения о торгах:**
 - Вид торгов: Аренда нежилых помещений
 - Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме
 - Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в оперативном

There is a photo of the building and a map showing its location in the Losinostrovskiy district of Moscow.

Объект-аналог №1(продолжение)

This screenshot shows the bidding process details for the same object. The main heading is 'Право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в оперативном управлении хозяйственным ведении'. The page contains the following information:

- Площадь торгов:** Семь на стамбульском торгах
- Ссылка на торги:** [Ссылка на процедуру торгов на сайте торги.моск.ру](#)
- Начальная цена, руб.:** 2 036 897,00
- Вид начальной цены:** Годовая арендная плата за объект аренды
- Размер задатка, руб.:** 407 379,04
- Срок аренды:** 3 лет
- Статус торгов:** Состоявшиеся
- Победитель:** Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙТЕХПРОЕКТ"
- Итоговая цена:** 2 047 081,49
- Осмотр объекта:** В период заверочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

Сведения о процедуре:

- Приняты заявки: 12.09.2016 9:00 - 11.10.2016 14:00
- Отбор участников: 18.10.2016 10:00
- Проведение торгов: 18.10.2016 10:00
- Подписание итогов: 18.10.2016 18:00

Файлы: [Паспорт объекта](#), [Ссылка](#), 12.09.2016

Объект-аналог №2

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЭМО
Онлайн-сервисы
Линия прямых обращений
Личный кабинет
Регистрация

Торги, Инициативы
Прочувствительность, Инициативы
Путешествия, Инициативы
Инициативы в Мэмо
Проекты для города

Сведения об объекте | Сведения о торгах | Сведения о процедуре | Файлы

Сведения об объекте

ВАО, просп. Буденного, дом 33А, строение 4

Контакты менеджера: Ефремова Екатерина Николаевна
8(495) 937-75-00, доб. 54-524

Регистровый номер: ГП16814292

Назначение: Складское

Тип объекта: Здание

Район: Район Соколиная гора

Площадь объекта, кв. м: 52,50

Дополнительно

Наличие лифта: Нет

Наличие грузовой лифта: Нет

Наличие парковки: Нет

Наличие телефонных линий: Нет

Наличие охраны на объекте: Нет

Тип здания: Нежилое


Этажность дома: 1

Сведения о торгах

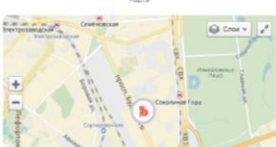
Вид торгов: Аренда нежилых помещений

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

ВОПРОС ПО ТОРГАМ



Карта



Объект-аналог №2(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЭМО
Онлайн-сервисы
Линия прямых обращений
Личный кабинет
Регистрация

Торги, Инициативы
Прочувствительность, Инициативы
Путешествия, Инициативы
Инициативы в Мэмо
Проекты для города

Сведения о торгах

Вид торгов: Аренда нежилых помещений

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной казне города Москвы

Площадь торга: [Ссылка на страницу торга](#)

Ссылка на процедуру торгов на сайте: [Ссылка на процедуру торгов на сайте](#)

Начальная цена, руб.: 236 860,31

Вид начальной цены: Годовая арендная плата за объект аренды

Размер задатка, руб.: 60 000,00

Срок аренды: 3 лет

Статус торгов: Составлялся

Победитель: ООО АВТОКЛУБ «ВОДА»

Итоговая цена: 236 860,31

Осмотр объекта: В период заочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

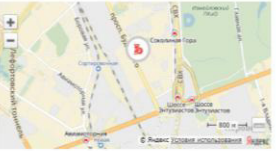
Сведения о процедуре

Принимать заявки: 01.10.2015 - 09.11.2015 15:00

Отбор участников: 13.11.2015 9:30

Проведение торгов: 13.11.2015 9:30

Подписание итогов: 13.11.2015 17:00



Комментариев: 0
Просмотров: 307

Объект-аналог №3

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Инициативы | Прямая линия, Инициативы | Путешествовать, инвесторы | Инициативы в России | Проекты для города

Сведения об объекте

ВАО, просп. Будённого, дом 33А, строение 3

Контакты менеджера: [Ефремова Екатерина Николаевна](#)
8(495) 991-73-90, доб. 54-624

Регистровый номер: ГП18814293

Назначение: Складское

Тип объекта: Здание

Район: Район Сокольная гора

Площадь объекта, кв. м: 72,90

Дополнительно

Наличие лифта: Нет

Наличие грузового лифта: Нет

Наличие парковки: Нет

Наличие телефонных линий: Нет

Наличие охраны на объекте: Нет

Тип здания: Нежилое

Этажность дома: 1

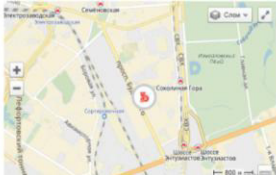

Сведения о торгах

Вид торга: Аренда нежилых помещений

Форма торга: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торга: Право заключения договора аренды на объекте нежилого фонда, находящегося в муниципальной казне города Москвы

ВОЗВРАТ ДОКУМЕНТОВ



Объект-аналог №3(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911

investmoscow.ru
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Инициативы | Прямая линия, Инициативы | Путешествовать, инвесторы | Инициативы в России | Проекты для города

Сведения о торгах

Вид торга: Аренда нежилых помещений

Форма торга: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торга: Право заключения договора аренды на объекте нежилого фонда, находящегося в муниципальной казне города Москвы

Площадь торга: [Ссылка на страницу торга](#)

Ссылка на torq.gov.ru: [Ссылка на страницу торга на сайт: torq.gov.ru](#)

Комментариев: 0
Просмотров: 214

Начальная цена, руб.: 325 741,59

Вид начальной цены: Годовая арендная плата за объект аренды

Размер задатка, руб.: 81 500,00

Срок аренды: 3 лет

Статус торга: Состоявшийся

Победитель: ООО АВТОКЛУБ «ВОДА»

Итоговая цена: 325 741,59


Смартр объект: В период заочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

Сведения о процедуре

Принят заявок: 01.10.2015 - 09.11.2015 16:00

Отбор участников: 13.11.2015 9:20

Результаты аукциона: 13.11.2015 09:00



Объект-аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152633271/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новая Черемушки > улица Наметкина

склад
Москва, район Черемушки, ул. Наметкина, 10А
Показать на карте
Новые Черемушки, 10 мин. пешком

50 000 руб. в месяц
7 792 руб. в кв. м в год

Следить за изменением цены

+7 905 513-72-92
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 77 м²
Этаж: 1 из 1

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 77 м²

Метро Новые Черемушки, 10 минут пешком, Наметкина улица, д. 10. Огороженная и охраняемая территория. 1-й этаж, 1-но этажное отдельно стоящее здание склад холодный площадью 77 кв. м., пол бетонный, высота потолка 2,8 м. Без окон, ворота большие. Цена аренды склада составляет 50000 рублей в месяц, включая НДС. Валерий Михайлович.

ID:307179
+7 905 513-72-92
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться

Промышленные помещения на территории охраняемого объекта

Качество по доступной цене!
Объемы с оплатой от 200 м³ в ДДУ (лифтоут), класс В+, и.
Преимущества: аренда в рубль, транспортная доступность.
Тел.: (495) 644-04-66

Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»

Показать все

По данным риелтора, данное предложение актуально на сентябрь 2017 г.

Документы, предоставленные Заказчиком



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

01 АВГ 2013

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 08.11.2012 №3684-р

• Передаточный акт от 08.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, ОГРН: 1127747295686, дата гос.регистрации: 28.12.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 105120, г.Москва, пер.Мрузовский, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 40,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.30, корп.2, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0002007:1005

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

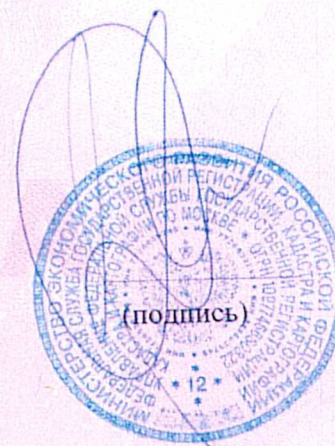
года сделана запись регистрации № 77-77-12/026/2013-587

01 АВГ 2013

Регистратор

А. С. БОБКОВА

М.П.



77-АП

023424



102

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2339/3 (03500657)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ГРС

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Восточное Дегунино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дубнинская
Номер дома	30	
Номер корпуса	2	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 40,9 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1973

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание: год обследования - 2008

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



(Handwritten signature)
(подпись)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



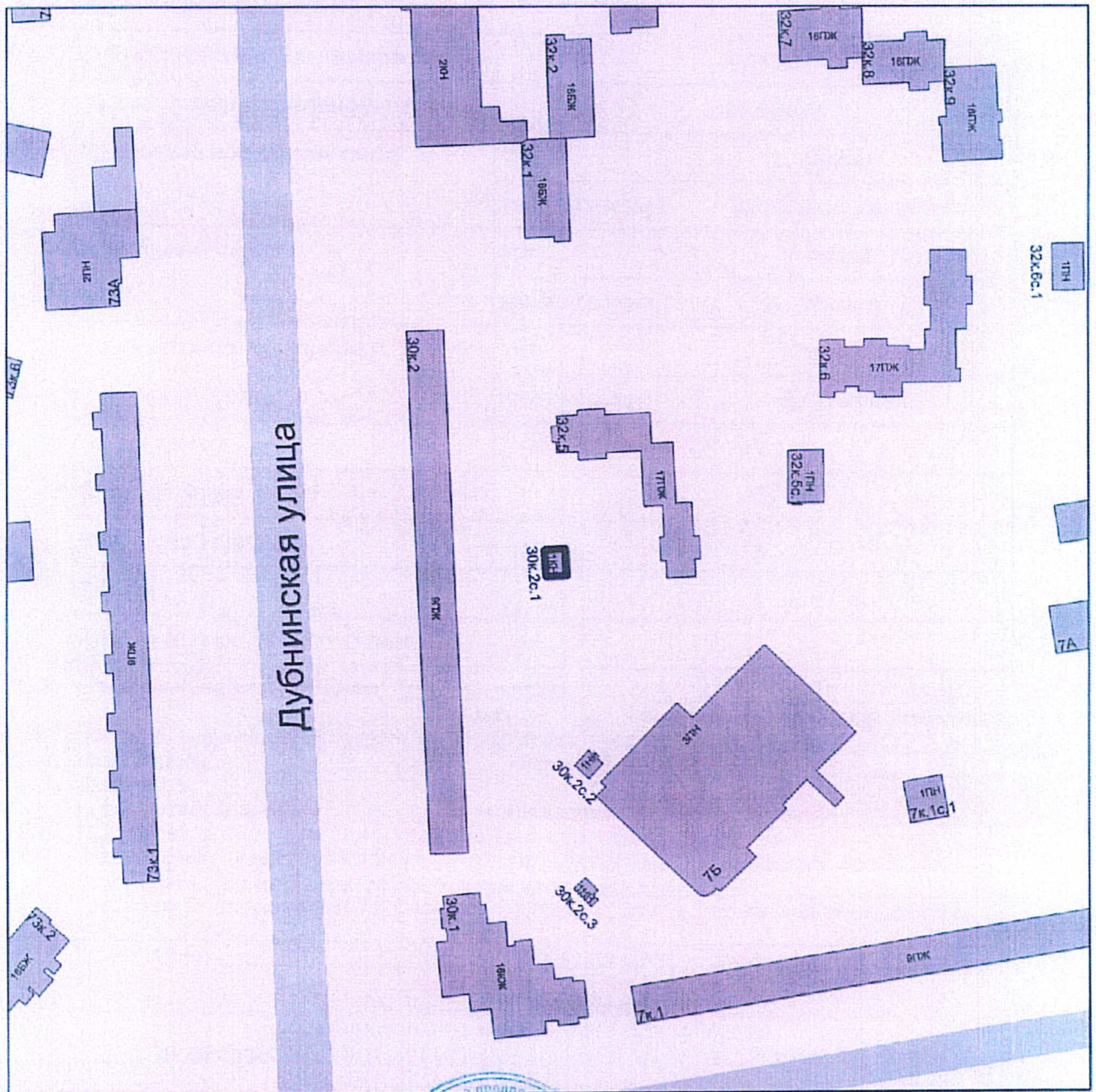
103
02 92 10 0082972

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 2339/3 (03500657)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северного ТБТИ



подпись)

М. П.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
В. В. Кудряшова
Инициалы, фамилия

104

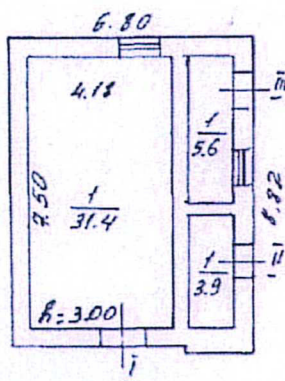
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1
ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № 2 (1) ДОМ № 30
ПО (УЛ./ПЕР.) Дубнинская ул.
Северный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.00 м

1 й этаж

1 этаж (Дубнинская ул. д.30 к.2 с.1)



7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

14 92 300205

Поэтажный план составлен по состоянию на
11 июля 2008 г.

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Проверил

Исполнитель
Павлова Е. И.

Матвиенко Т. Д.

22 февраля 2011 г.

Масштаб 1: 200

105

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома № 30 корп.2 стр.1

Дубнинская улица

Северного административного округа г. Москвы

Наименование объекта _____
Административный округ _____
Наименование микрорайона _____
Микрорайон № _____ корпус № _____ секции № _____

Заказчик _____
Владелец _____
Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на _____

Копия экспликации на 2 листах

Копию экспликации составила Павлова Е.И. _____ *Павлова*

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Дубнинская ул., 30, кор.2, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.07.2008

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.техническое	31,4	31,4		прочая			300
Итого по помещению			31,4	31,4					
---Нежилые помещения всего			31,4	31,4					
в т.ч. Прочие			31,4	31,4					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.07.2008

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочее	3,9	3,9		прочая			300
Итого по помещению			3,9	3,9					
---Нежилые помещения всего			3,9	3,9					
в т.ч. Прочие			3,9	3,9					

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.07.2008

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	прочее	5,6	5,6		прочая			300
Итого по помещению			5,6	5,6					
---Нежилые помещения всего			5,6	5,6					
в т.ч. Прочие			5,6	5,6					



По адресу: Дубнинская ул., 30, кор.2, стр.1

стр. 2

Итого по этажу 1	40,9	40,9					
---Нежилые помещения всего	40,9	40,9					
в т.ч. Прочие	40,9	40,9					

Итого по зданию	40,9	40,9					
---Нежилые помещения всего	40,9	40,9					
в т.ч. Прочие	40,9	40,9					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
25.06.2002г. N 9102184.

Экспликация на 2 страницах

22.02.2011 г.

Исполнитель

Павлова Е.И.

14 92 300205

Северное территориальное бюро г. Москвы

Наименование объекта _____
Административный округ _____
Инвентаризационная организация _____
Инвентаризационный № _____ корпус № _____ секция № _____
Заказчик _____
Выданная _____
Здание построено по проекту _____
Экспликация составлена по состоянию на _____

Копия экспликации на 2 листах

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т. Д.

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	22.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2339/3			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2339		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Дубнинская ул.			
Дом	30	Корпус	2	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	23	на	2008	Год постройки	1973
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	электричество				
Высота потолков	h=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 25.06.2002г. № 9102184.

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"22" февраля 2011 г.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кудряшова В.В.

Исполнитель Павлова Е.И.

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Матвиенко Т.Д.



14 92 300205



02 92 10 0082970

109

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"31" марта 2015 г. № 77/501/15-368309	
Кадастровый номер:	77:09:0002007:1005
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002007
Предыдущие номера:	3500657
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	127591 Москва, р-н Восточное Дегунино, ул Дубнинская, д 30, корп 2, строен 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	40.9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1973		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1460708.33		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0002007:1102, 77:09:0002007:1103, 77:09:0002007:1104		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/026/2013-587 от 01.08.2013, Открытое акционерное общество "МОСГАЗ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (отметка в записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКВЕ
ИНЖЕНЕР ОПС-1
ХЕНКОВА Е.А. 110

Данным листом
пронумеровано и скреплено
печатью

111

(*Соединяется*)

Листов

подпись

Сев

М.П.

