

ОТЧЕТ № 18МГ-ДУ-0415/3

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 18,5 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А

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 № 18МГ-ДУ-0415/3

Настоящее заключение на одном листе подготовлено ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» в соответствии с Договором № 18МГ-ДУ-0415 от 1 марта 2018 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 29.12.2017 г. № 20-03/551 и Дополнительным соглашением № 3 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 18,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А.

По состоянию на 30 марта 2018г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	978 499,15	Девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей, 15 копеек
----------------	------------	---

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.....	13
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
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 2017 Г.....	24
9	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
11	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
11.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	31
11.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ЗАЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	32
11.2.1	Определение затрат на замещение объекта оценки	32
11.2.2	Расчёт затрат на замещение объекта оценка с зачетом износа и устареваний	35
11.3	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	36
12	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
12.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	37
12.2	ПОИСК ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	37
12.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	39
12.4	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	54

13	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
13.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	55
13.2	ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	56
14	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
15	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
16	СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА	59
17	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	60
18	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	61
19	ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	63

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 18,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А (далее – «Объект оценки»)
Результаты оценки в определении рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб.	
Затратный подход:	1 232 867,00
Сравнительный подход:	978 499,15
Доходный подход:	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	978 499,15 <i>Девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей, 15 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 от 01.03.2018 № 18МГ-ДУ-0415, заключенный между ООО «ВАЛ-НЕТ-ЦЕНТР» и АО «МОСГАЗ» и Дополнительное соглашение № 3 к Договору
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 18,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А
Балансовая принадлежность объекта оценки	АО «МОСГАЗ»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Дата определения стоимости (дата оценки):	30 марта 2018года
Дата составления отчета:	30 марта 2018 года
Срок проведения оценки:	с 30 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 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г., Федеральные стандарты оценки, утвержденные 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, Международные стандарты оценки. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «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 № 18МГ-ДУ-0415 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 неправомочных 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:	<p>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)»</p> <p>(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).</p>
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 НП СОО «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 НП СОО «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-АО № 023433;
- Кадастровый паспорт здания от 08.02.2011г.;
- Кадастровый паспорт здания от 06.02.2015г. № 77/501/15-101216;
- Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.01.2018г. № 77/100/040/2018-2207.

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 18,50 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А.

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного, на дату оценки здание не используется, специализированное оборудование планируется к демонтажу. Здание находится в удовлетворительном состоянии.

Объект оценки находится в районе Даниловский Южного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Тульская, Шаболовская, Ленинский проспект.

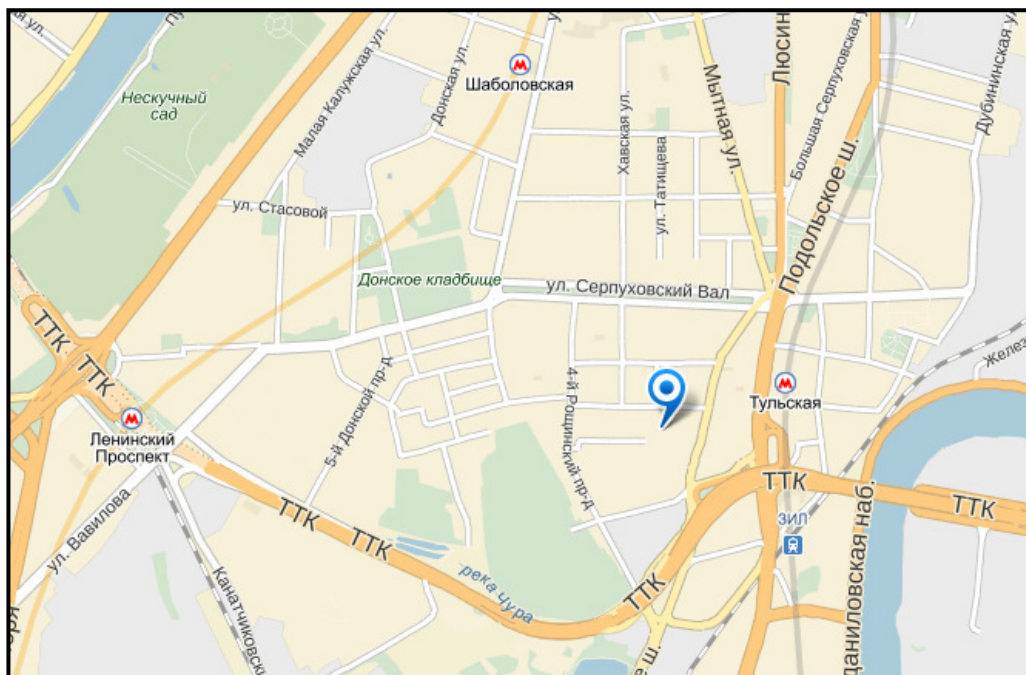


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

Таблица 1 – Описание объекта оценки

Кадастровый номер здания	77:05:0001012:1038
Кадастровый номер земельного участка	-
Назначение:	Нежилое здание
Тип объекта:	здание газорегуляторного пункта
Год постройки:	1954
Удаленность от метро:	8-12 минут на машине.
Площадь объекта оценки, кв. м:	18,50
Площадь застройки, кв. м:	29,6
Строительный объем здания, в котором расположен объекта оценки куб. м*:	145,00
Этажность здания (включая подземные этажи):	1
Этажи, занимаемые объектом оценки:	1
Материал стен:	кирпичные
Системы инженерного обеспечения:	отопление, электричество
Состояние объекта:	требует ремонта
Группа капитальности:	1
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	нет
Средняя высота этажа:	4,60
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

Объекты оценки представляет собой отдельно стоящее кирпичное одноэтажное здание, расположенное на территории кадастрового квартала 77:05:0001012. Здание не имеет сформированного земельного участка. Общая площадь помещений составляет 18,5 кв.м. Отделка стен – краска. 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-

¹Стандарты 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. Январь 2018 года

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

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

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

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

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

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

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента.

При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Инфляция

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

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
Индекс потребительских цен							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовый индекс потребительских цен (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 2 – Индикаторы инфляции

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков про-

довольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Источник: официальный сайт Министерства экономического развития и торговли РФ

8.2 Анализ рынка земель Москвы

В 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 40% 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 3 – 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 Подмосквья. 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.

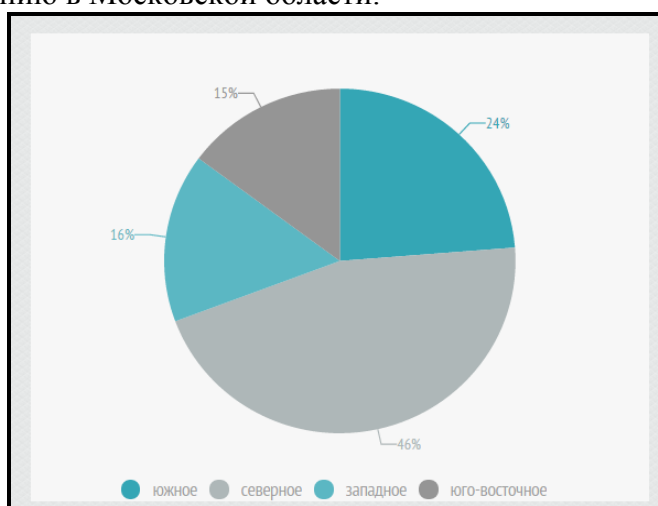


Рисунок 4 – Объем предложений земель под коммерцию Московской области

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 SwissAppraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости 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 железнодорожного 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.

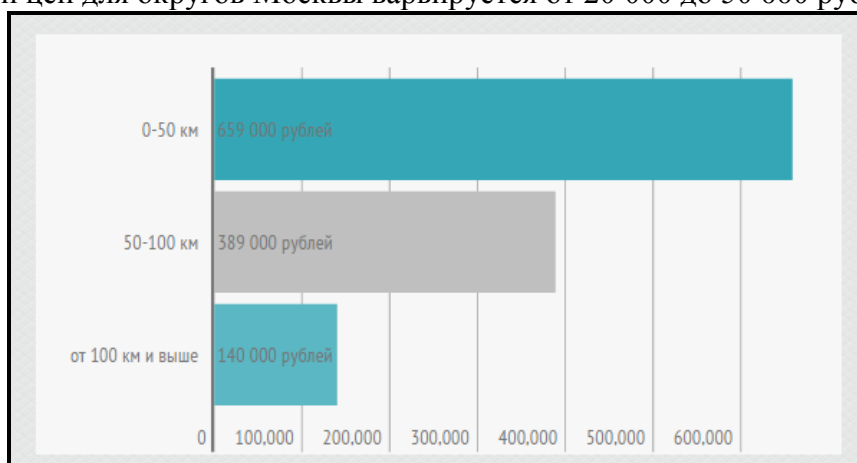


Рисунок 5 – Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД

Основные выводы и прогнозы

- Цены продажи земельных участков в Москве незначительно снизились;
- Объем предложения на земельные участки в Москве остается на низком уровне;
- Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%.
- 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 2017 г.

Основные индикаторы рынка		
ПОКАЗАТЕЛЬ	2016	2017
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 742	13 551
Из них:		
Класс А	10 315	11 075
Класс В	2 427	2 476
Объем ввода, тыс. м ²	678	541
Общий объем сделок, тыс. м ²	1 189	1 151
Уровень вакантных помещений, %	10,8	7,9
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год*	3 900	3 800
Средняя цена продажи, руб./м ² **	35 000	35 000

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС.
 ** Здесь и далее по тексту указана средняя цена продажи склада класса А для конечного пользователя.

Рисунок 6 – Индикаторы рынка в Московском регионе по итогам 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018 г.

Предложение

В конце 2017 года общая площадь качественных складских площадей возросла до 13,6 млн кв.м, В 2017 году рынок пополнился качественными объектами класса А от крупных девелоперских компаний, среди которых PNK Group, Ghelamco, LogisticPartners и «Ориентир». За год предложение качественных складов в Московском регионе увеличилось на 530 тыс. м складов класса А и 11 тыс. м складов класса В.

Доля спекулятивных объектов в общем объеме вводимых площадей составила 85%, в то время как 15% были построены под заказчика. Возрос спрос компаний на проекты built-to-suit. Крупным объектом, введенным по схеме BTS, стал региональный дистрибьютерский центр для автопроизводителя BMW в «PNK Парк Валищево» на 34,5 тыс. кв.м Большая часть новых объектов была введена на севере Московского региона (44% от показателей годового ввода). Стоит отметить, что 38% (158 тыс. кв. м) вводимых площадей сконцентрированы на отрезке 30-45 км от МКАД.

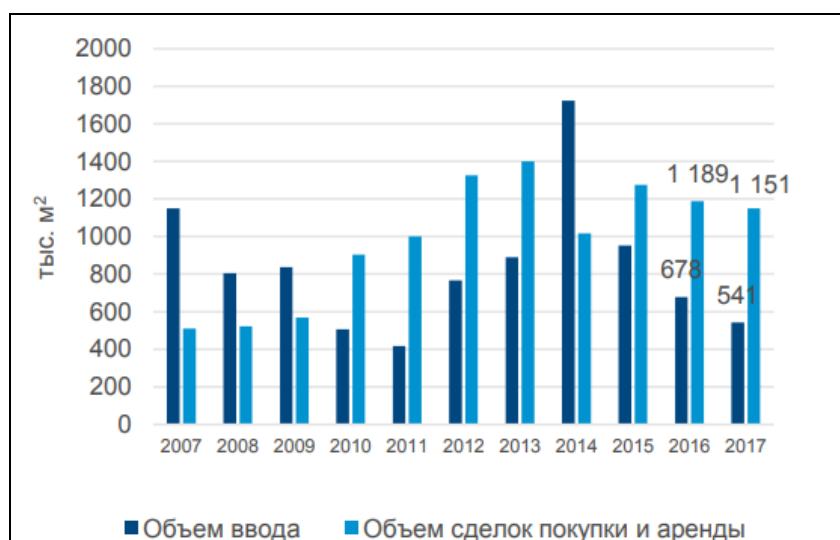


Рисунок 7 – Соотношение объемов ввода и сделок купли-продажи в Московском регионе в 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018 г.

Спрос

Спрос на склады в Московском регионе в 2017 году сопоставим с показателями 2016 года (1,183 млн кв. м и 1,151 млн кв.м соответственно), что свидетельствует о стабильно высокой потребности компаний в качественных складских площадях. Высокий спрос на склады, в совокупности с понизившейся вакантностью в спекулятивных складских объектах, стали стимулом для увеличения активности девелоперов в Московском регионе.

В 2017 году возросла доля проектов, построенных по схеме built-to-suit. Доля площадей в структуре спроса, реализованных по схеме BTS в Москве выросла до 28% от общего объема сделок, что на 12% выше показателей предыдущего года. Примерами объектов, реализуемых в результате закрытия таких сделок стали распределительный центр для Wildberries, который будет построен компанией A PlusDevelopment в индустриальном парке «Коледино» (145 тыс. кв.м), распределительный центр компании «Утконос», который расположится на территории логистического комплекса «Ориентир Север» (68 тыс. кв.м) и склад для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево» (52 тыс. кв.м). Высокую активность на протяжении года проявили онлайн-ритейлеры, дистрибьюторы и ритейлеры, на чью долю пришлось 26%, 19% и 18 % в общем объеме поглощенных площадей.

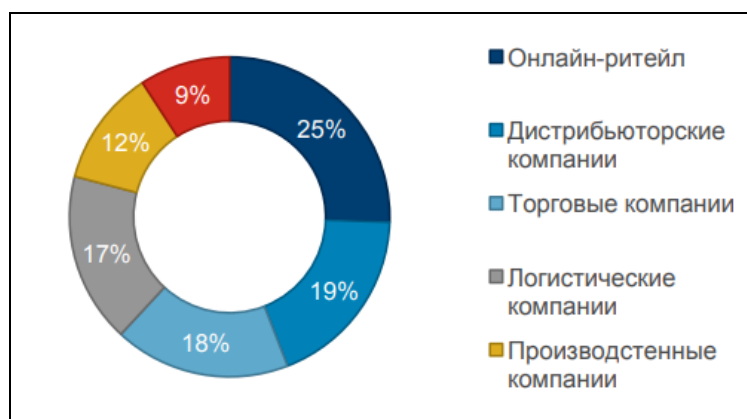


Рисунок 8 – Структура спроса в Московском регионе в 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018г.

Вакантность на складском рынке Московского региона сократилась на 3 % по сравнению с концом 2016 года, преодолев рубеж 8%. Сокращение вакантности связано с низким показателем ввода спекулятивных объектов и высоким спросом компаний на объекты складской недвижимости. Наибольший интерес для компаний составляют крупные складские блоки – 76% сделок, закрытых в существующих складских комплексах в течение 2017 г., - это аренда складских площадей от 10 тыс. кв.м.

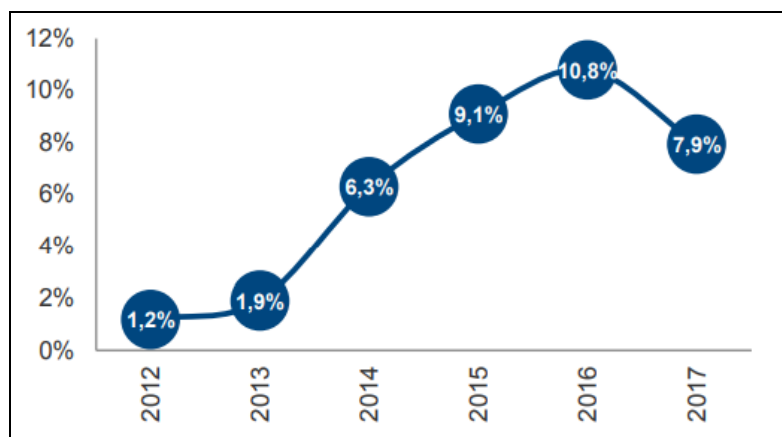


Рисунок 9 – Уровень вакансий в Московском регионе в 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018 г.

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

Сохранение более 1 млн м² свободных складских площадей и конкуренция со стороны объектов built-to-suit сдерживает рост ставок аренды. Средняя ставка аренды в IV квартале 2017 года равнялась 3 800 руб./кв. м /год, что ниже прошлогоднего показателя на 2,6%.

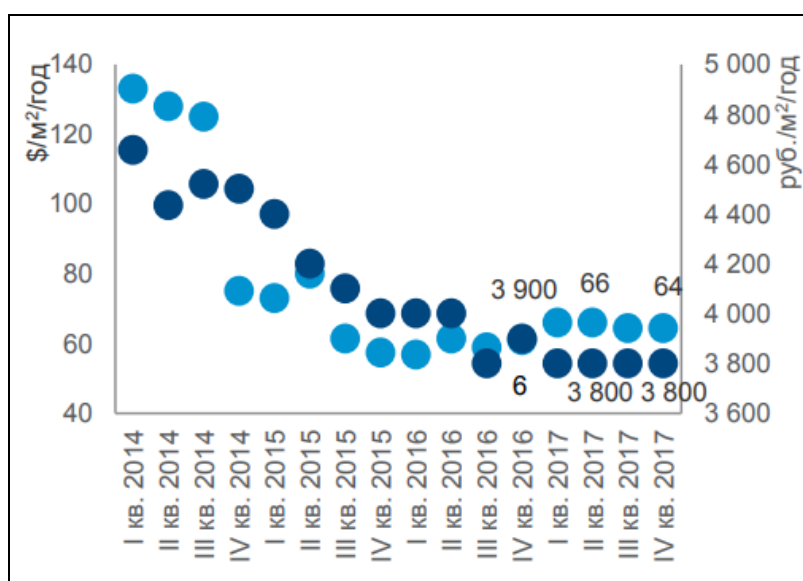


Рисунок 10 – Заявляемые ставки аренды класса А в Московском регионе в 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018 г.

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.

Прогноз

В 2018 году рынок складской недвижимости пополнится 700 – 800 тыс. кв.м качественных складских объектов, большая часть которых будет представлена объектами ключевых федеральных девелоперов. В 2018 года будут введены крупные спекулятивные объекты от таких компаний как Ghelamco, «Меридиан», PSN Group.

В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также складского комплекса «Ориентир Запад».

Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»).

Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим ожидается сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн кв. м.

В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 года. Средняя ставка аренды сохранится на уровне конца 2017 года – 3 800 руб./кв.м /год.

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в 2017		
КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М²
Wildberries	Индустриальный парк «Коледино»	145 981
Утконос	Ориентир Север	68 719
«Оператор коммерческой недвижимости»	«РНК Парк Валищево»	52 000
X5 Retail Group	Ориентир Север 2	45 000
KSS	Freight Village Ворсино	35 625
Гала Центр	Томилино К-43	23 000

Рисунок 11 – Наиболее значимые сделки в Московском регионе в 2017 г. Источник: ColliersInternational, 2018 г.

Основные выводы

- Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в 2017 г. составила 3 800 руб./кв. м /год;
- Средняя запрашиваемая цена продажи высококлассных складских помещений в Московском регионе в 2017 г. составила 35 000 руб./кв.м (Без НДС);
- В конце 2017 года общая площадь качественных складских площадей возросла до 13,6 млн кв. м,

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

9 Описание местоположения объекта оценки

Южный административный округ

Южный округ занимает площадь более 131 квадратного километра, или 12,2% территории Москвы. С Севера округ ограничен Ленинским проспектом, с юга - МКАД, с востока - долиной реки Москвы, с запада - долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

Южный административный округ Москвы - это 1 млн. 275 тыс. жителей.

В составе Южного округа 16 районов. И хотя на территории округа находятся крупные жилые массивы - Орехово-Борисово, Братеево, Бирюлево, Чертаново, и другие, традиционно причисляемые к "спальным", округ является одновременно и промышленным.

Таблица 2 – Состав южного округа

Братеево	Нагатинский затон
Бирюлево Восточное	Нагатино-Садовники
Бирюлево Западное	Орехово-Борисово Северное
Даниловский	Орехово-Борисово Южное
Донской	Царицыно
Зябликово	Чертаново Северное
Москворечье-Сабурово	Чертаново Центральное
Нагорный	Чертаново Южное

Сегодня в округе 13 промышленных зон, 364 предприятия и организации, из них 120 – крупные промышленные предприятия, на которых трудится около 66 тыс. человек.

Водные объекты на территории округа представлены малыми реками, ручьями, прудами и отстойниками. По данным Мосводоканал НИИпроект, на территории ЮАО расположено 40 водоемов (7 рек и 33 пруда) площадью 208 га, что составляет 24% от общей площади водных поверхностей г. Москвы.

Природный комплекс территории округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. Площадь природного комплекса округа составляет 3922,6 га, в том числе площадь парков - 1994,99 га, скверов - 308,5 га, газонов - 661,2 га.

Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе - это 3423 строения, в том числе: 3055 – муниципальный фонд, 51 – ведомственный фонд, 279 – ЖСК, 38 - ТСЖ.

Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 346 улиц и магистралей общей протяженностью 320,7 км.

Южный административный округ имеет границы с тремя округами города: Центральным, Юго-Западным, Юго-Восточным и Ленинским районом Московской области.

К специфике округа следует отнести:

- уникальные объекты столичного и федерального уровня: музей-заповедник "Коломенское", природно-исторический парк "Царицыно", Свято-Данилов монастырь;
- непрерывный природный каркас, формируемый долинами рек Городни, Чертановки, Котловки, Москва-реки в совокупности с зелеными массивами музея-заповедника "Коломенское", природного парка "Битцевский лес";
- большой процент производственных территорий (второй после Юго-Восточного округа);
- второй округ по экологической напряженности;
- второй округ из наиболее густонаселенных;
- разобщенность территории округа тремя пересекающимися направлениями железных дорог: МКЖД, Павелецкое и Курское направление МЖД;
- размещение производственных зон в окружении жилых районов;
- смешанное размещение производственных и жилых объектов (производственные зоны "Павелецкая", "Красный Строитель");

- небольшие объемы 5-и этажных панельных домов 1-го периода индустриального домостроения;
- значительные объемы ветхого и малоценного жилого фонда, а также 5-и этажных панельных домов серии 1-515, блочных и кирпичных.

Таблица 3 – Основные технико-экономические показатели

Жилой фонд	
- существующий	25430,6 тыс. кв. м
- прогноз	29475,9 тыс. кв. м
Численность населения	
- существующая	1265,3 тыс. чел.
- прогноз	1200,0 тыс. чел.
Новое жилищное строительство	5439,1 тыс. кв. м
Снос	1393,8 тыс. кв. м
Средняя обеспеченность населения общей площадью	
- существующая	20,1 кв. м/чел.
- прогноз	24,6 кв. м/чел.

В течение десяти лет на территории бывших промзон Южного административного округа Москвы (ЮАО) планируется построить около 2 млн. кв. м жилья, социальных и культурных объектов. В промзоне "Нижние Котлы" уже реорганизовано несколько предприятий, в том числе под создание бизнес-инкубатора, и возводится центр всепогодных видов спорта площадью порядка 1 млн. кв. м. Кроме того, в результате сокращения промышленной зоны ЗИЛа будет построен гипербизнес-инкубатор площадью около 1 млн. 200 тыс. кв. м, где будут работать до 100 тыс. человек. По данным префектуры ЮАО, до 2008 года будет реорганизовано пять промышленных зон: "Нагатино", "Бирюлево", "Донские улицы", "Верхние Котлы", "Красный строитель". В результате реорганизации промзон объемы промышленного производства в Южном округе столицы возросли приблизительно на 15%. Реорганизация промзон также приведет к увеличению числа рабочих мест и увеличению налоговых поступлений в городской бюджет.

Южный административный округ Москвы, объединяющий 16 районов, самый крупный в столице как по занимаемой площади, так и по количеству населения. Его территория, протянувшаяся от Павелецкого вокзала до Московской кольцевой автодороги, занимает более 130 квадратных километров.

ЮАО это:

- 21000 предприятий всех форм собственности;
- 76 учреждений здравоохранения;
- 135 автобусных, троллейбусных и трамвайных маршрутов;
- свыше 550 учреждений образования;
- семь стадионов, девять бассейнов, три горно-лыжные базы, роликотдром, более 150 спортплощадок;
- 15 районных управлений социальной защиты, 14 центров социального обслуживания, 12 бюро медико-социальной экспертизы, социальный приют для беспризорных детей и социальная гостиница для лиц без определенного места жительства;
- 19 станций Московского метрополитена;
- около 4000 предприятий потребительского рынка и услуг;
- свыше 100 учреждений культуры, десятки уникальных памятников русского зодчества;
- 5 парков культуры и отдыха;
- 33 водоема общей площадью 208 гектаров.

Источник: Официальный портал Южного Административного округа города Москвы

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 18,5 кв. м.

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

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта, 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» № 101 и Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 29.01.2018 № 1-Р «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства» (коммунальное строительство) (Таблица 4 Отчета).

Таблица 4 – Расчет индекса(поправки) 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» №101)	10,439
2	Индекс стоимости строительно-монтажных работ I квартал 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 101)	10,289
3	Индекс стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.2017 ((п.1+п.2)/2)	10,364

№ п/п	Показатели	Значение
4	Индекс стоимости строительно-монтажных работ декабрь 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 101)	11,331
5	Индекс стоимости строительно-монтажных работ январь 2018 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 29.01.2018 № 1-Р (коммунальное строительство))	1,0025
6	И = п. 3 / п. 4 * п. 5	1,096

Таблица 5 – Расчет затрат на замещение здания ГРП

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог
1	Наименование объекта-аналога	Здание газорегуляторного пункта
2	№ Объекта-аналога	ruИ4.01.001.0003
3	Конструктивные системы	КС-1,Э
4	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб. м.	12 990,4
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) ¹	-1037,64
12	Итого по первой группе поправок	-1037,64
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
13	на различие в объеме здания ²	1
14	на различие в климате	1
15	на сейсмичность	1
16	на региональное различие в уровне цен ³	1,132
17	на зональное различие в уровне цен	1
18	на изменение цен после издания справочника ⁴	1
19	По учету налога на добавленную стоимость	1,096
20	Итого по второй группе поправок	1
21	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	1,2407
22	Прибыль предпринимателя, % ⁵	0%
23	Величина прибыли предпринимателя, руб./куб. м	0,00
24	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	14 830,00
25	Итого, стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб./куб. м.	14 830,00
26	Объем объекта оценки, куб. м. ⁶	145,00
27	Затраты на замещение объекта оценки без учета износа и устареваний, руб.	2 150 350,00

1- Поправка на различие в конструктивных решениях (на отсутствие водоснабжения и канализации, слаботочных систем) определяется о справочнику Ко-инвест «Сооружения городской инфраструктуры» и составляет «-1037,64 руб.» .

2-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.

3- Поправка на региональное различие в уровне цен принята согласно данным информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 101 для Москвы, здания класса конструктивных систем КС-1, раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений»;

4 - Поправка на изменение цен после издания Справочника УПСС рассчитана в таблице 4 Отчета;

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

6 – 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.

Неустранимый 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:

$$ФИ_{зд} = ХВ/НС, \quad (4)$$

где

ФИ_{зд}- физический износ здания;

ХВ – хронологический возраст. Здание ГРП построено в 1954 г., соответственно его хронологический возраст составит 2018 – 1954=64 года;

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 6 – Определение физического износа

Год постройки	1954
Хронологический возраст, лет	64
Нормативный срок службы, лет	150
Физический износ, %	43%

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 неустранимым.

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 неустранимому 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 (оборужения) 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 учетом износа и устаревания оцениваемого объекта производится по формуле:

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

где:

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

$C_{зз}$ – 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 7 – Расчет затрат на замещение с учетом износа и устаревания улучшений

Показатель	Значение
Затраты на замещение объекта оценки, руб.	2 150 350,00
Физический износ	43%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный накопленный износ, руб.	43%
Затраты на замещение с учетом износа и устареваний оцениваемого здания, руб., без НДС	1 232 867,00

11.3 Вывод от использования затратного подхода

Таблица 8 - Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.

Показатель	Значение
Затраты на замещение здания с учетом износа и устаревания, руб., без НДС	1 232 867,00
Стоимость объекта оценки, без НДС	1 232 867,00

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

1 232 867,00

Один миллион двести тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят семь 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 9 – 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	1975	1917	1999
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Износ здания, %	28%	40%	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://100real.ru/moskva/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ul-flotskaya-94s2-610188	https://квартиры-доми-ки.рф/18060932	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 18,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 3-я Роцинская, д. 3А.

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

Объект оценки находится в районе Можайский Западного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Молодежная, Кунцевская.

Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – ЦАО;
- 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 10 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение			ул Флотская, 94с2	ул. Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Площадь	кв. м	18,5	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						
Поправка на дату	Относительная					
Дата актуальности		30.03.2018	Актуально	Актуально	10.12.2015	29.11.2016

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,00	1,00	0,87	0,93
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	-10 650	-13 068
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		67 460	114 613	73 209	181 975
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	-21 837
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		59 365	100 859	73 209	160 138
Поправка на местоположение						
Район расположение		ЮАО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Гараж (ВРИ 3 по отчету)			2,061	1,322	0,558	1,013
Склад (ВРИ 9 по отчету)			2,732	2,325	0,748	0,836
Коэффициент корректировки	доли ед.		2,397	1,824	0,653	0,925
Величина корректировки	руб./кв. м		82 933	83 108	-25 404	-12 010
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		142 298	183 967	47 805	148 128
Поправка на наличие ЗУ						
Индикатор стоимость		40 437	40 437	40 437	40 437	40 437
Площадь, кв. м		30	200	300	84	172
Поправка на площадь			1,000	1,000	1,000	1,000
Права на ЗУ		Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Поправка на права			1,00	1,00	1,00	1,00
Поправка на обеспеченность ЗУ			32 540,77	-51 231,70	26 639,13	36 372,09
Величина корректировки	руб./кв. м		32 541	-51 232	26 639	36 372
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		174 839	132 735	74 444	184 500
Поправка на площадь	Относительная					
Площадь, кв. м		18,5	252	104,7	89,4	246,1
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,030	1,030	1,000	1,030
Величина корректировки	руб./кв. м		5 245	3 982	0	5 535
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		180 084	136 717	74 444	190 035
Поправка на техническое состояние	Относительная		1 975	1 965	1 917	1 999

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	ная					
Износ		43%	29%	35%	67%	13%
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,804	0,887	1,755	0,656
Величина корректировки	руб./кв. м		-35 296	-15 449	56 205	-65 372
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		144 788	121 268	130 649	124 663
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	127 046	с НДС			
Стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости	руб.	2 350 351	с НДС			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	1 195 722	с НДС			
Стоимость оцениваемого здания	руб.	1 154 629	с НДС			
Стоимость оцениваемого здания	руб.	978 499,15	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 Росриэлто стоимости гаражей в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб.	Поправка
I квартал, 2018 г.	399 828	1,000
Ноябрь, 2016 г.	428 316	0,933
Декабрь, 2015 г.	458 052	0,873

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 № 850 г 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. 3-я Рощинская, д. 3А	ул Флотская, 94с2	ул, Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Округ	ЮАО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Кадастровый квартал	77:05:0001012	77:09:0001014	77:07:0014007	77:01:0004014	77:01:0006030
ВРИ 3	27746,02	13460,91	20987,46	49745,38	27395,45
Поправка		2,061	1,322	0,558	1,013
ВРИ 9	23060,46	8441,9	9917,63	30812,32	27570,17
Поправка		2,732	2,325	0,748	0,836
Среднее		2,397	1,824	0,653	0,925

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:

$$K = C_{3y} \times K_{вп} \times (O_{оо} - O_{оа}),$$

где:

- K – поправка на обеспеченность земельным участком, доли ед.;
- $K_{вп}$ – поправка на вид права на земельный участок, доли ед.;
- C_{3y} – 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.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Объект оценки представляет собой нежилое здание бывшего газорегуляторного пункта общей площадью 18,50 кв.м. Для здания не сформирован земельный участок и не оформлены правоотношения на землю. Поскольку к расчету принимаются единые объекты недвижимости, содержащиеся 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 – 29,6 кв.м. Предполагаемое разрешенное использование – земельный участок, предназначенный для размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (1.2.10).

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 – ЮАО;

- Вид права – долгосрочная аренда;
- 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 11 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Категория земли	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 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
Местоположение	Москва, 4-й Кожевнический пер., дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	4-й Рошинский проезд, 21С1	Деловая ул., 11С5	Нижегородская ул.
Округ	ЮАО	СЗАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
Район	Даниловский	Строгино	Донской	Царицыно	Нижегородский
КН	77:05:0001001	77:08:0008008	77:05:0001012	77:05:0005006	
Линия застройки	1-ая второстепенной улицы	1-ая второстепенной улицы	2-ая	Территория пром.зоны	1-ая
Цена предложения, руб.	10 525 700	120 000 000	80 000 000	50 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	86 989	22 140	38 629	26 316	33 333
Возможность торга	нет	да	да	да	да
Кадастровый номер	77:05:0001001:4757	77:08:0008008:8	77:05:0001012:7448	77:05:0005006:3903	
Коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	121	5 419	2 071	1 900	1 500
Вид права на землю	Собственность	Аренда	Аренда	Собственность	собственность
Общие примечания	ОСЗ 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., под снос	нет	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/suburban/143329308/	https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/	https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/

Объект-аналог №3 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 №№ 1-2, №№4,5.

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

Таблица 12 – Расчет стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	кв. м	29,6	121,0	5 419,0	1 900,0	1 500,0
Цена предложения	руб.		10 525 700	120 000 000	50 000 000	50 000 000
Цена предложения	руб./кв. м		86 989	22 144	26 316	33 333
Поправка на дату						
Дата оценки			20.11.2015	сопоставима	17.01.2017	30.01.2017
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,11	1,00	0,92	0,92
Величина корректировки	руб./кв. м		9 830	0	-2 158	-2 733
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		96 819	22 144	24 158	30 600
Поправка на торг						
Возможность торга			нет	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,884	0,884	0,884
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-2 569	-2 802	-3 550
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		96 819	19 575	21 356	27 050
Поправка на местоположение						
Округ		ЮАО	ЮАО	СЗАО	ЮАО	ЮВАО
Район		Даниловский (внутри ТТК)	Даниловский (внутри ТТК)	Строгино (центр) за ТТК	Царицыно (Между ТТК и МКАД)	Нижегородский (за ТТК в районе эстакады)
Кадастровый квартал		77:05:0001012	77:05:0001001	77:08:0008008	77:05:0005006	77:04:0001010/77:04:0001010
ВРИ 3			0,499	1,675	1,811	1,299
ВРИ 9			0,692	2,642	2,570	1,350
			0,596	2,159	2,191	1,325
Величина корректировки	руб./кв. м		-39 115	22 687	25 435	8 791
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		57 704	42 262	46 791	35 841
Поправка на масштаб						
Площадь, кв. м			121	5419	1900	1500
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		57 704	42 262	46 791	35 841
Поправка на вид права						
Вид права		Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	собственность	собственность
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,847	1,000	0,847	0,847
Величина корректировки	руб./кв. м		-8 829	0	-7 159	-5 484

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		48 875	42 262	39 632	30 357
Поправка на наличие строений на участке						
Характеристика			Здание под снос, 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., высота потолков – 3,30 м.	нет	Склад, 360 кв.м	здание 3000 кв.м под снос
Улучшения			-1 725 504	0	-1 396 800	0
Затраты на снос			62 085	0	0	1 620 000
Величина корректировки	руб.		62 084,88	0,00	-1 396 800,00	1 620 000,00
Величина корректировки	руб./кв. м		513	0	-735	1 080
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		49 388	42 262	38 897	31 437
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		49 388	42 262	38 897	31 437
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		58 287	25 256	38 289	21 638
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,359	0,218	0,166	0,368
Использование аналога в расчете (1 - да, 0 - нет)			1	1	1	1
Весовой коэффициент			0,323	0,196	0,149	0,331
Вклад в стоимость объекта			15 952	8 283	5 796	10 406
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	40 437	с НДС			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 195 722	с 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 №1 был продан на торгах в декабре 2015 г., а даты актуальности Аналогов №№3,4 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
Январь, 2018 г.	219 781	1,000
Январь, 2017 г.	239 283	0,918
Декабрь, 2015 г.	204 680	1,074

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 № 850 г 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. 3-я Рошинская, д. 3А	Москва, 4-й Кожевнический пер, дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33
Округ	ЮАО	ЮАО	СЗАО
Район	Даниловский	Даниловский	Строгино
Кадастровый квартал	77:05:0001012	77:05:0001001	77:08:0008008
ВРИ 3	27746,02	55569,47	16563,26
Поправка		0,499	1,675
ВРИ 9	23060,46	33306,35	8727,79
Поправка		0,692	2,642
Среднее		0,596	2,159

Адрес	г. Москва, ул. 3-я Ро- щинская, д. 3А	Деловая ул., 18С5	Нижегородская ул,
Округ	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
Район	Даниловский	Царицыно	Нижегородский
Кадастровый квартал	77:05:0001012	77:05:0005006	77:04:0001013 и 77:04:0001010
ВРИ 3	27746,02	15323,53	21357,11
Поправка		1,811	1,299
ВРИ 9	23060,46	8974,68	17079,81
Поправка		2,570	1,350
Среднее		2,191	1,325

Корректировка на вид права

Предложения о продаже подобранных объектов-аналогов предполагают продажу права собственности, а не права долгосрочной аренды земельного участка 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 0,85.

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 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
225	http://www.snosim-dom.ru/index.php/prajs-list.html
170	http://mdm-stroi.ru/

Стоимость, руб./куб. м с вывозом строительного мусора, руб./куб.м	Ссылка на источник
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-bystrovozvodimye-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	1 985 601	http://www.agroru.com/doska/angar-bystrovozvodimyj-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 единичными 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 оце-

ниваемый 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.

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 эксплуа-

тации.

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 земель-

ного 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.

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.

Вывод:

Рыночная стоимость земельного участка, площадью 29,6 кв. м, равной площади застройки, определенная методом сравнения продаж, составила 1 195 722 руб.

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	1954	1975	1965	1917	1999
Хронологический возраст, лет	64	42	52	100	18
Нормативный срок службы, лет	150	150	150	150	150
Физический износ, %	43%	29%	35%	67%	13%
Поправка		0,804	0,887	1,755	0,656

12.4 Вывод от использования сравнительного подхода

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

978 499,15 руб.

Девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей, 15 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 Обоснование отказа от использования доходного подхода

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.

Учитывая, что объект оценки – это специализированное имущество (здание ГРП), с не демонтированным оборудованием, расчет величины дохода от его использования не представляется возможным, поскольку данные объекты не сдаются в аренду на рынке. На этом основании данный подход не использовался при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

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.

Таблица 13 - Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	1 232 867,00	0	978 499,15
Сравнительный подход	978 499,15	1	
Доходный подход	-	0	
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (руб.)		1	978 499,15

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

978 499,15

*Девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей,
15 копеек*

15 Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 18,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 3-я Рощинская, д. 3А.

По состоянию на 30 марта 2018г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	978 499,15	<i>Девятьсот семьдесят восемь тысяч четыреста девяносто девять рублей, 15 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 НП СОО «СИБИРЬ», Международными стандартами оценки МСО;
- 7) Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.

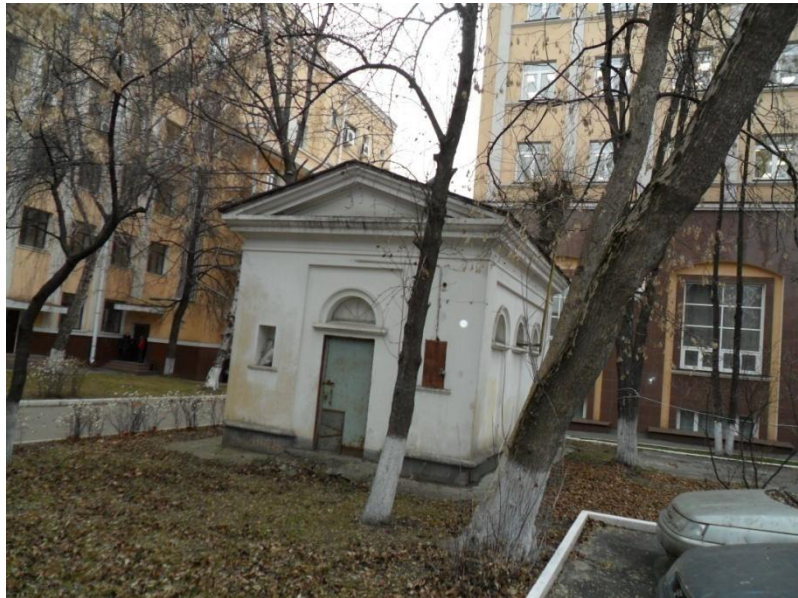
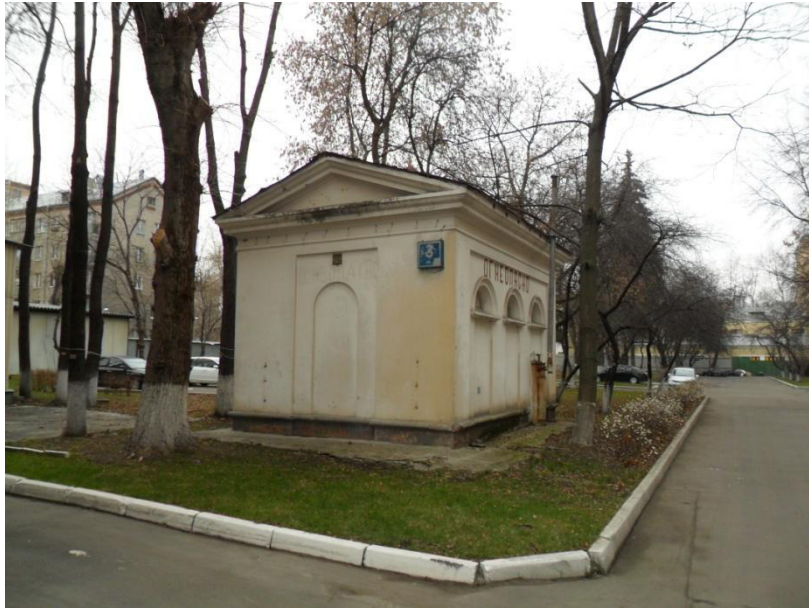
18 Список использованной литературы

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

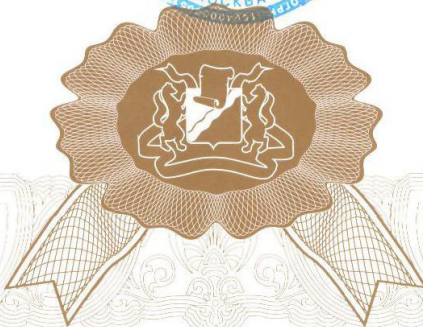
*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”*

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: 
- 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. Писевский
Генеральный директор ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

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



Материалы, использованные в расчетах



Правообладатель: Группа компаний Ко-Инвест, <http://coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, support@coinvest.ru
Ссылка на данный текст: <http://id-option.ru/chk.php?i=1507212901&m=ru%D0%984.01.001.0003&u=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: г/И4.01.001.0003 / ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)
Порядок стоимости: 12XXX.XX РУБ. / 01.01.2017
Сопутствующая информация:
[Для компаний КО-ИНВЕСТ серия "Справочник оценщика"](#)
[Для издания "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:													12990,4		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ: Бетонные блочные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Сборные железобетонные КРОВЛЯ: Два слоя рубероида ПОДБЫ: Асфальтобетонные выравнивающие ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Простая															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													12990,4		
И4.01.001.0003															
ФУНДАМЕНТЫ (подземная часть)	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (включая отделку)	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ (включая отделку)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ВНЕШНИЕ ВОДОНЕПРОВОДЫ	КОНСТРУКТИВНЫЕ ВОДОНЕПРОВОДЫ	ПОДБЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ (стены и перегородки)	ДРУГИЕ КОНСТРУКЦИИ	СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, БИРЖА	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМОНТНЫЕ СИСТЕМЫ	ДРУГИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
2204,19 17,03%	5320,26 41,02%	1299,34 10,00%	120,34 0,93%	108,49 0,84%	258,05 2,00%	520,34 4,01%	369,49 2,85%	339,49 2,62%	304,49 2,35%	339,49 2,62%	304,49 2,35%	648,15 5,00%	648,15 5,00%	648,15 5,00%	648,15 5,00%

2
ПРОИЗВОДСТВЕННО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07305	0,08098	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,458	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,958	1,759	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,007	2,182	2,038
2004 г.	2,386	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,380
2005 г.	2,781	2,619	2,978	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	5,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,460
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,380	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,823
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,293
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,588	8,026	8,238	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,438	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
июль	10,454	9,171	9,908	8,472	8,502	8,811	9,044
август	10,585	9,239	8,900	8,587	8,518	8,857	9,198
сентябрь	10,739	9,291	8,995	8,650	8,471	9,083	9,350
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,926	9,387	9,013	8,740	8,504	9,163	9,443
ноябрь	11,127	9,485	9,030	8,832	8,538	9,244	9,538
декабрь	11,331	9,583	9,048	8,924	8,571	9,326	9,633

Волго-Вятский район							
Дата введения сметных цен, период	Рязанская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Балтийская область
	01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05975	0,06281
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,196	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,655	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,583	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,605	2,529	2,852	2,769
2006 г.	3,600	3,687	3,425	3,203	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,800	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,888
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,991	5,286
2010 г.	5,689	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,550
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,035	7,854	6,055	6,773	5,880	6,171	7,841
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,245
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,518	7,945	7,868	9,708
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,387	8,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.	8,113	9,606	8,516	8,645	8,040	7,947	9,843
4-й кв.	8,137	9,769	8,611	8,482	8,118	7,976	9,903
2017 г.							
1-й кв.	8,268	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
2-й кв.	8,450	9,583	8,773	8,422	8,011	7,939	10,010
июль	8,628	9,773	8,937	8,562	8,180	8,012	10,216
август	8,685	9,868	9,093	8,751	8,294	8,084	10,325
сентябрь	8,786	9,940	9,171	8,772	8,315	8,130	10,443
3-й кв.	8,699	9,860	9,067	8,702	8,260	8,075	10,328
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	8,891	10,075	9,296	8,869	8,383	8,209	10,558
ноябрь	8,997	10,212	9,424	8,967	8,452	8,280	10,674
декабрь	9,103	10,352	9,553	9,066	8,521	8,356	10,792

Выпуск 101 - октябрь 2017

172

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
на 01.10.2017 года

Для регионов, отмеченных знаком Пятикратный квадрат тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых кирпичных и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные гоночные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем										
KC-1 KC-1A KC-2 KC-3 KC-4 KC-5 KC-6 KC-6A KC-6B KC-7										
Северный район										
Республика Карелия *	1,017	0,913	0,975	1,057	0,949	0,940	0,947	0,945	1,004	1,096
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,084	0,955	1,035	0,874	0,976	0,990	0,966	0,993	1,012	1,063
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,321	1,164	1,261	1,066	1,189	1,207	1,201	1,210	1,233	1,296
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,110	0,910	1,064	1,010	0,968	0,983	0,974	0,967	1,009	1,141
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,350	1,107	1,295	1,229	1,178	1,196	1,185	1,177	1,228	1,389
Вологодская область	0,903	0,779	0,837	0,835	0,810	0,821	0,825	0,854	0,845	0,855
Мурманская область *	1,291	1,134	1,289	1,050	1,185	1,203	1,190	1,175	1,225	1,266
Северо-Западный район										
с Санкт-Петербургом	1,036	0,974	1,052	0,885	1,011	1,015	1,003	1,024	1,015	1,010
Ленинградская область	1,024	0,909	1,069	0,797	0,944	0,969	0,954	0,961	0,972	0,973
Новгородская область	0,877	0,808	0,821	0,805	0,810	0,844	0,834	0,847	0,846	0,845
Псковская область	0,762	0,673	0,676	0,736	0,687	0,708	0,711	0,751	0,758	0,770
Центральный район										
Брянская область	0,737	0,709	0,652	0,727	0,689	0,729	0,715	0,751	0,742	0,707
Владимирская область	0,852	0,801	0,752	0,782	0,761	0,801	0,779	0,799	0,796	0,866
Ивановская область	0,919	0,808	0,811	0,854	0,798	0,810	0,797	0,832	0,850	0,845
Калужская область	0,853	0,788	0,813	0,728	0,791	0,815	0,798	0,825	0,834	0,841
Костромская область	0,728	0,844	0,637	0,649	0,665	0,696	0,690	0,728	0,699	0,700
с Москва	1,132	1,096	1,241	0,915	1,138	1,160	1,150	1,108	1,206	1,188
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,760	0,762	0,710	0,752	0,735	0,770	0,756	0,794	0,776	0,758
Рязанская область	0,788	0,703	0,711	0,774	0,731	0,759	0,751	0,791	0,772	0,748
Смоленская область	0,719	0,661	0,655	0,731	0,702	0,717	0,722	0,742	0,747	0,732
Тверская область	0,802	0,763	0,801	0,749	0,794	0,821	0,813	0,842	0,862	0,804
Тульская область	0,888	0,790	0,834	0,859	0,817	0,836	0,836	0,859	0,852	0,852
Ярославская область	0,892	0,785	0,800	0,759	0,796	0,822	0,810	0,828	0,827	0,852
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,830	0,686	0,733	0,740	0,708	0,733	0,735	0,745	0,754	0,765
Республика Мордовия	0,833	0,736	0,765	0,800	0,764	0,788	0,787	0,807	0,818	0,818
Чувашская Республика	0,807	0,710	0,755	0,765	0,755	0,761	0,789	0,790	0,807	0,824
Кировская область	0,881	0,776	0,782	0,785	0,803	0,820	0,822	0,844	0,851	0,844
Нижегородская область	0,752	0,682	0,830	0,702	0,846	0,693	0,689	0,710	0,714	0,736
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,810	0,720	0,739	0,836	0,743	0,757	0,749	0,775	0,809	0,816
Воронежская область	0,818	0,781	0,794	0,818	0,813	0,820	0,825	0,847	0,851	0,842
Курская область	0,827	0,790	0,802	0,719	0,792	0,823	0,819	0,831	0,833	0,869
Липецкая область	0,790	0,748	0,731	0,741	0,730	0,750	0,753	0,791	0,760	0,783
Тамбовская область	0,793	0,722	0,713	0,780	0,719	0,746	0,746	0,768	0,779	0,771
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,843	0,716	0,736	0,875	0,706	0,723	0,725	0,793	0,711	0,802
Республика Татарстан	0,880	0,824	0,862	0,793	0,842	0,860	0,866	0,878	0,876	0,858
Астраханская область	0,795	0,738	0,720	0,775	0,744	0,810	0,782	0,798	0,812	0,816
Волгоградская область	0,876	0,781	0,888	0,794	0,820	0,842	0,849	0,854	0,883	0,902
Ленинградская область	0,919	0,844	0,889	0,769	0,853	0,889	0,869	0,890	0,882	0,874
Пензенская область	0,765	0,723	0,683	0,988	0,719	0,741	0,747	0,755	0,761	0,761
Самарская область	0,849	0,757	0,751	1,060	0,742	0,762	0,773	0,794	0,747	0,777
Татарстан	0,860	0,751	0,761	0,825	0,760	0,778	0,792	0,820	0,825	0,819

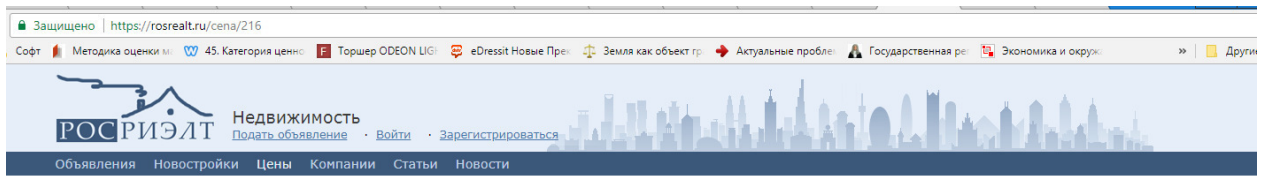
8
Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

SHOT ON MI 6
MI DUAL CAMERA

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Фрагмент Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 29.01.2018 № 1-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	1,0034											
Жилищное строительство	1,0025											
Образование	1,0031											
Здравоохранение и спорт	1,0034											
Коммунальное строительство	1,0025											
Транспортное строительство, автодорожное	1,0030											
Метрополитен	1,0037											
Капитальный ремонт жилых домов	1,0035											
Капитальный ремонт объектов здравоохранения	1,0014											
Капитальный ремонт объектов образования	1,0028											



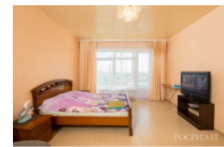
Цены на недвижимость в России в феврале 2018 г. *

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	62 077 руб. за кв.м.	+0.05%	+0.05%	+1.53%	80377
Вторичка	61 001 руб. за кв.м.	-0.56%	-0.56%	-0.24%	57969
Новостройки	66 250 руб. за кв.м.	+1.63%	+1.63%	+6.89%	20771
Дома	7 811 256 руб.	-0.03%	-0.03%	-5.58%	44095
Земля	219 781 руб. за сотку	+0.8%	+0.8%	-2.96%	30808
Офисы	73 610 руб. за кв.м.	+0.3%	+0.3%	+7.55%	1262
Торговые площади	153 912 руб. за кв.м.	+8.78%	+8.78%	+75.5%	976
Гаражи	399 828 руб.	+1.02%	+1.02%	-7.74%	358

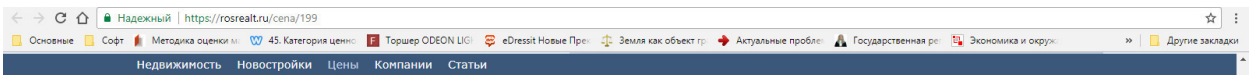
Аренда					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018 года	Изменение за год	Количество объявлений
1-комнатные квартиры	12 011 руб. в месяц	-0.75%	-0.75%	+0.65%	17436
2-комнатные	16 839 руб. в месяц	-0.87%	-0.87%	+6.27%	8712



Таунхаус в Санкт-Петербурге на продажу
82.1 кв.м., 1.57 сот., Пушкинский район
6 059 000 руб.



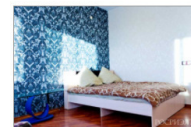
Квартира в Иркутске в посуточную аренду



Цены на недвижимость в России в ноябре 2016 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016	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

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
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.



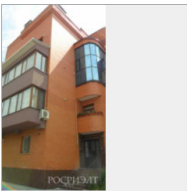
Квартира в Уфе
1ком., 42 кв.м., Сипайлово, Юлия Гагарина ул.

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.

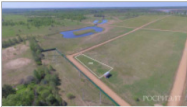


Надежный | <https://rosreal.ru/cena/185>


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., Башкейка (деревня)




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%	162865
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

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<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

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
Площадь, га		<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

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		аналог			
Площадь, га		<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

Земельные участки под МЖС		аналог			
Площадь, га		<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

Земельные участки под ИЖС		аналог				
Площадь, кв.м		<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

Земельные участки под объекты рекреации		аналог			
Площадь, га		<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

Земельные участки под объекты природного сервиса		аналог				
Площадь, га		<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 скидки на торг, усредненные по
 городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1% - 12,1%
2. Земельные участки под объекты торговой застройки	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% - 10,9%
5. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6% - 9,5%
6. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5% - 14,7%
7. 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	<100	1	1,03	1,15	1,25
оценки	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

156

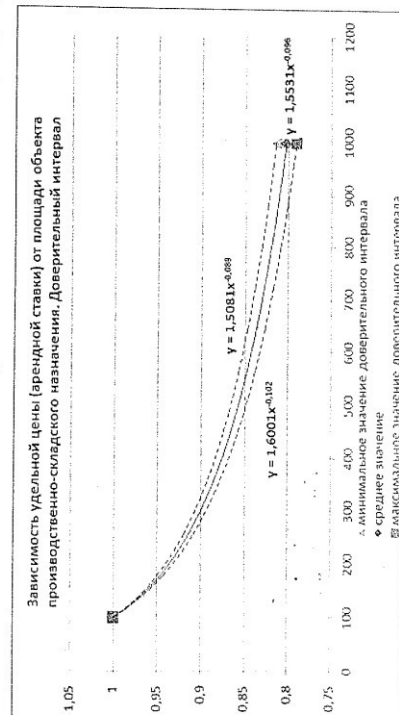


Рис. 78.3

* на графике (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 Кожовнический 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 Кожовнический 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

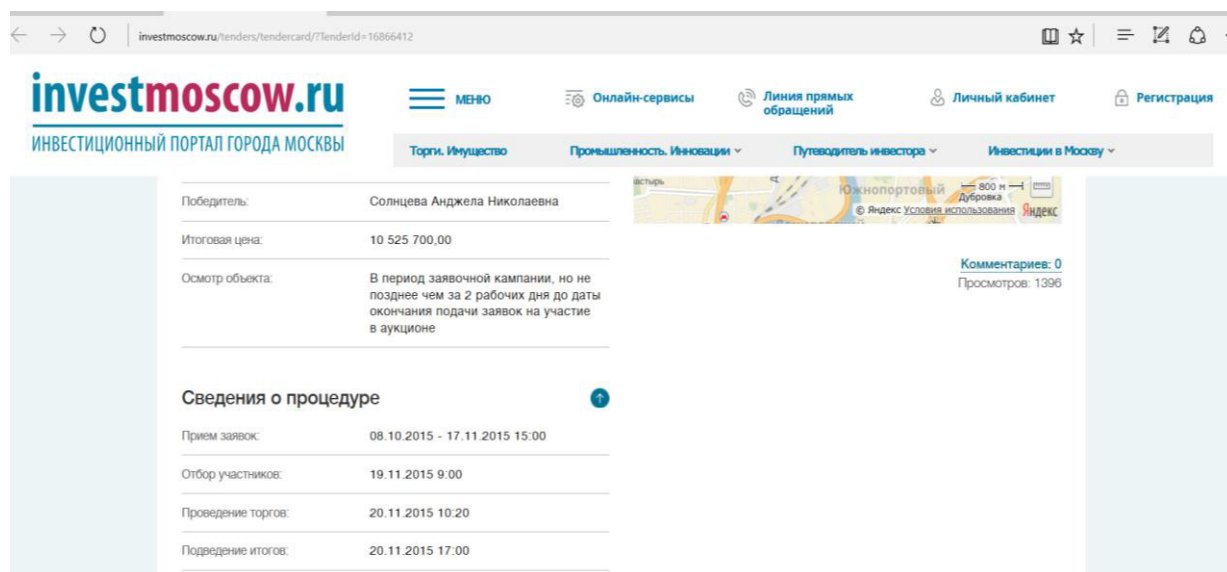
Торги. Имущество | Промышленность. Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

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

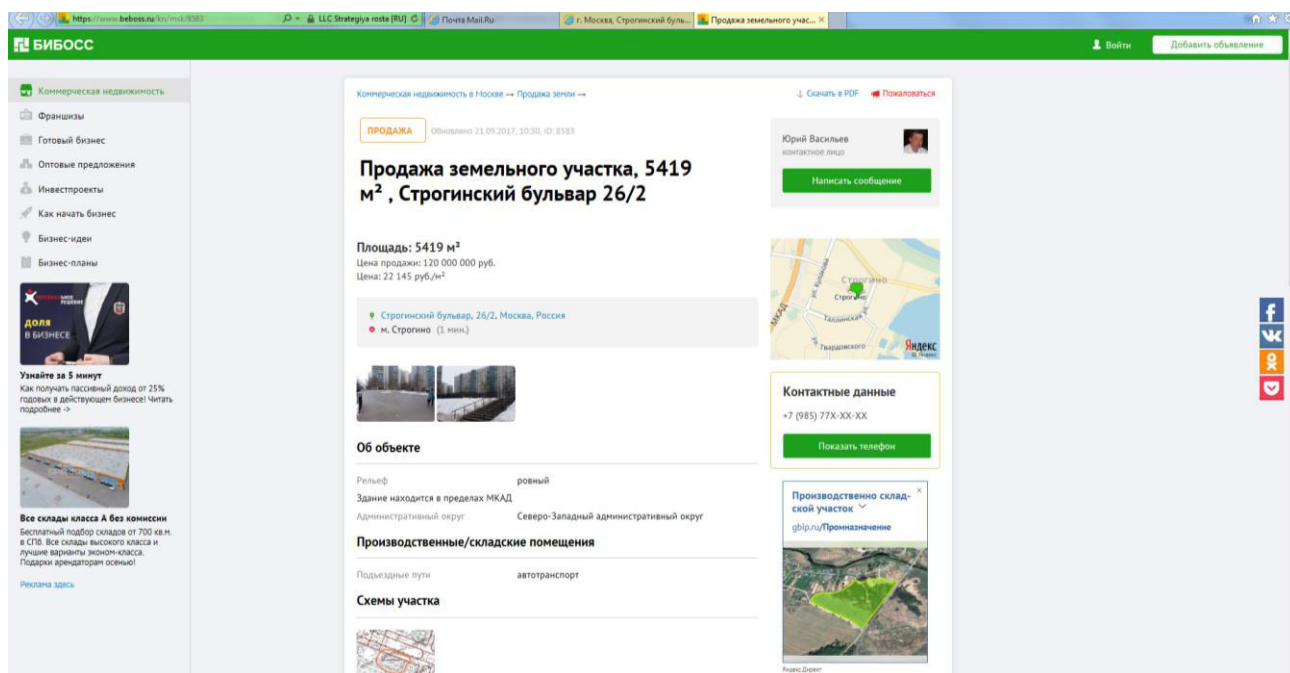
Осмотр объекта: В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

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: 8383

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

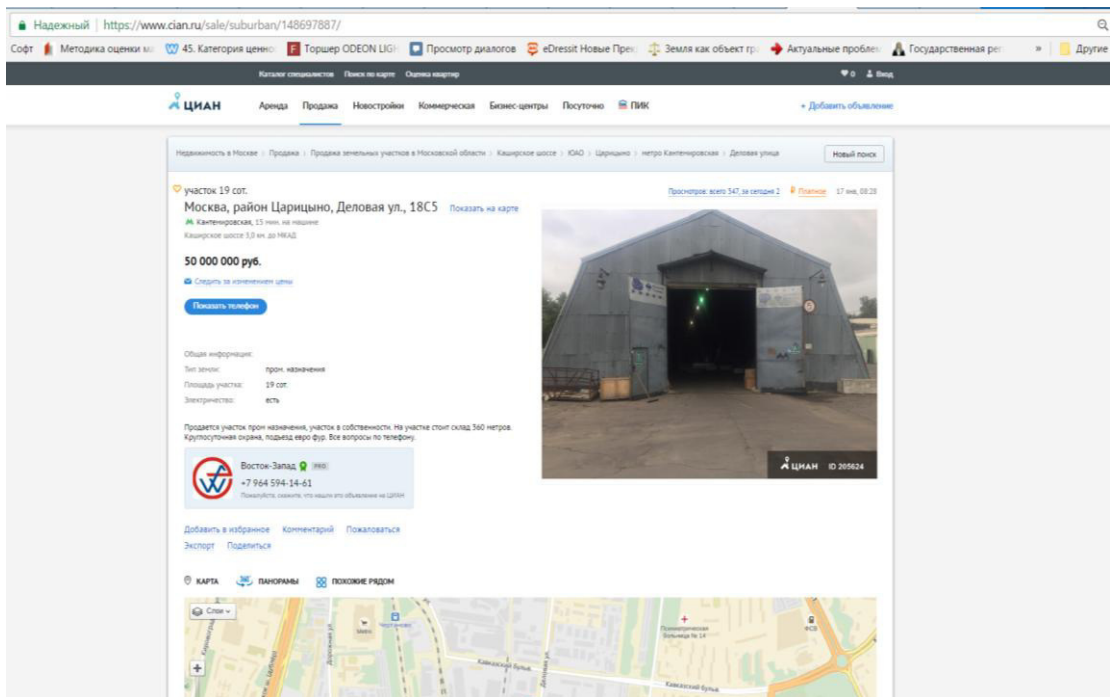
Производственно складской участок
gblp.ru/Прозначение

Юрий Васильев
контактное лицо
Написать сообщение

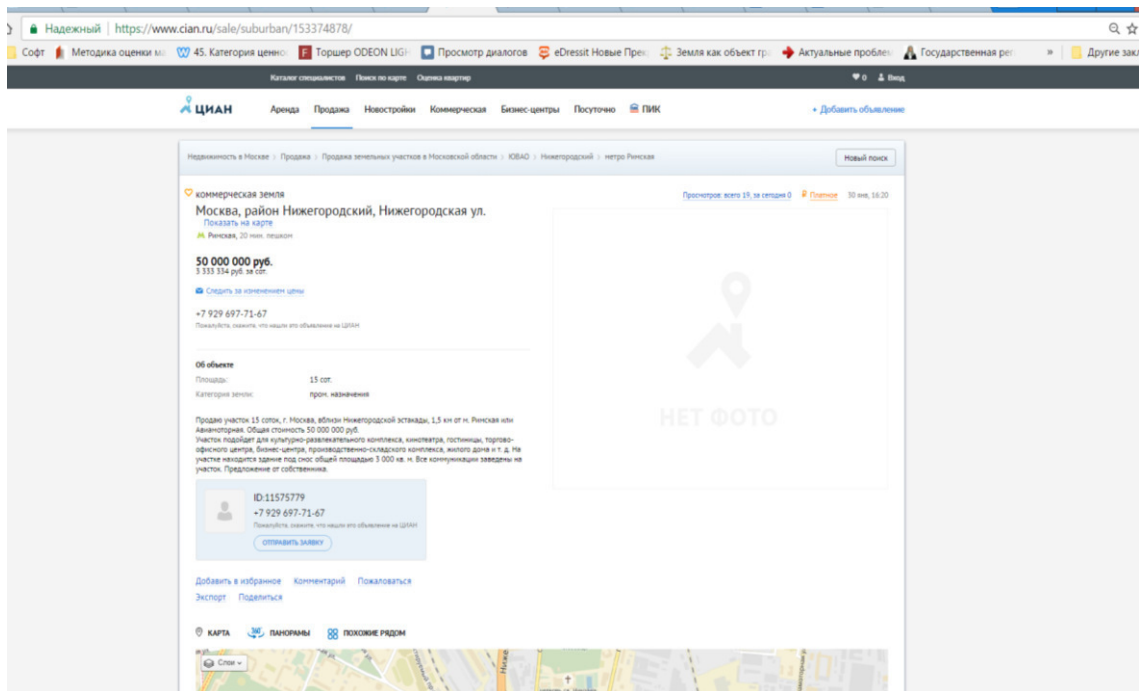
Узнайте за 5 минут
Как получать пассивный доход от 25% годовых в действующем бизнесе! Читать подробнее ->

Все склады класса А без комиссии
Бесплатный подбор складов от 700 кв.м. в СТО. Все склады высокого класса и лучшие варианты эконо-класса. Подарки арендаторам осенью!
Реклама здесь

Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



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

Объект-аналог №1

ДМИТРИЙ
Контактный телефон
 +7(909)665-55-66
Стоимость
 17 000 000 рублей / за всё
Описание объекта
 Площадь: 252 м²

Продам помещение свободного назначения
 Московская область, Москва, Метро Водный стадион, ул Флотская, 94с2

Жилье без посредников
 Аренду помещение
 Снять кафе
 Аренда помещения под

Описание
 Бышее ТП. Общая площадь 252 кв.м. Под реконструкцию. Капитальное строение. 1-й этаж 140 кв.м., подвал 112.5 кв.м. Все открытой планировки. Эл-во 28 кВт. Большая парковка перед зданием. Первая линия. Участок земли 200 кв.м., в аренде на 49 лет. Высокие потолки.

Расположение на карте

Объект-аналог №2

Квартиры-домки.рф

Продажа коммерческого помещения, Тропарево-Никулино р-н., Академика Анохина ул, 26

Квартиры на Дмитровском шоссе - ЖК "Летний Сад"
 От 124 000 рублей. Старт продаж 3-й очереди. Ул. "Селигерская". Звоните! etalonad.ru/ЖК_Летний_Сад

12 000 000 р. 115 кв.м
 € 174 915

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

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

ЖК "МИТИНО О2" от Urban Group - Скидки до 12%
 Квартиры от 2 млн Р. 15 мин до метро. Ипотека 7,4% на весь срок. Скидки до 12%
 metro2.ru

Объект-аналог №3

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

investmoscow.ru **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ**

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

Торги, Инициативы | Прочувственность, Инициативы | Путешествия инвестора | Инвестиции в Москву | Проекты для города

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

Рейтинг: 0

Оценить 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
8(495) 657-775-00, доб. 54-508

Регистрационный 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](#)



Объект-аналог №3(продолжение)

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

investmoscow.ru **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ**

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

Торги, Инициативы | Прочувственность, Инициативы | Путешествия инвестора | Инвестиции в Москву | Проекты для города

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

Ссылка на торги докл: [Ссылка на процедуру торгов на сайте: togi.docl.ru](#)

Начальная цена, руб.: 5 647 000,00

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

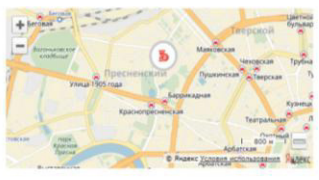
Обзор участков: 07.12.2015 9:00

Проведение торгов: 10.12.2015 13:15

Подписание итогов: 10.12.2015 17:00

Файлы

[Документация](#) | [Ссылка](#) | 02.11.2015



Комментариев: 0
Просмотров: 925

Объект-аналог №4

http://www.dommet.ru/object/757550/ | Почта Mail.Ru | Большая Андроньевская... | Продаю участок ул. Ак... | Продаю коммерческую... | Продажа коммерческо... | Продажа офиса, 246 м²... | Продаю офис 246 м²... | Поиск

Регистрация | Войти | Новое объявление | В | f | +

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

Продаю 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

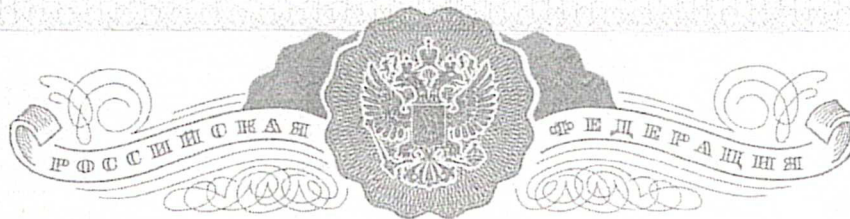
ЖК «Парк Легенд» в 7 мин. от метро
Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 167 000 за кв.м. Хотите, мы расскажем подробности?
[Узнать подробнее >](#)
от 167000 за кв.м.

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 5,9%

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 18,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.3-я Рощинская, д.3А

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0001012:1038

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

01 АВГ 2013

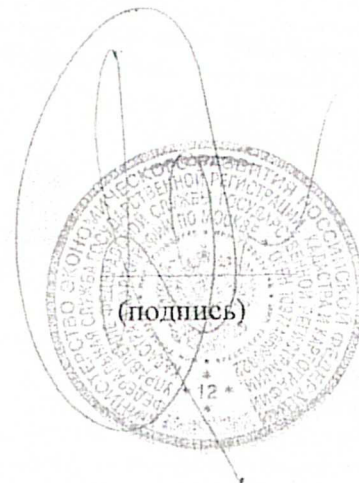
года сделана запись регистрации № 77-77-12/026/2013-578

Регистратор

А. С. БОБКОВА

М.П.

(подпись)



77-АП 023433



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 08.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1285/4 (03806153)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ГРП

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Даниловский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	3-я Роцинская
Номер дома	3А	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 18,5 , 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) 1954

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 - 2002

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

Начальник Южного ТБТИ



Юме
(подпись)

О.Н. Ярославцева
(инициалы, фамилия)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного ТБТИ



02 50 10 0085022

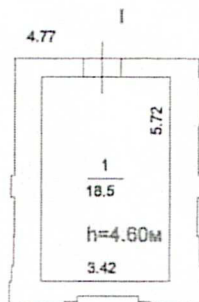
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № _____ 3А

ПО (УЛ./ПЕР.) 3-я Роцинская ул.

Южный административный округ _____ г. МОСКВЫ

1 й этаж



4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

14 50 300262

Поэтажный план составлен по состоянию на
22.07.2002 г.

Исполнитель Полищук А. М. *[Signature]*

Проверил Зуева П. В. *[Signature]*

8 февраля 2011 г. *91*

Масштаб 1: 200

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 3-я Рошинская ул., ЗА

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 22.07.2002

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.техническое	18,5	18,5			прочая		460
Итого по помещению			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Прочие			18,5	18,5					
Итого по этажу 1			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Прочие			18,5	18,5					
Итого по зданию			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Прочие			18,5	18,5					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
3.07.2003г. N 5003797.

Экспликация на 1 странице

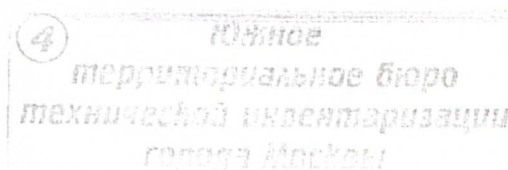
8.02.2011 г.

Исполнитель



Полищук А.М.

14 50 300262




Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Зуева П.В.



02 50 10 0078356

92

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	8.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		1285/4			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный	Квартал № 1285		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		3-я Рошинская ул.			
Дом	3А	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	38	на	2002	Год постройки	1954
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод электричество				
Высота потолков	h=4,60				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 3.07.2003г. № 5003797.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
Зам. начальника
Южного БТИ

Видо технической инвентаризации Южное БТИ

Начальник БТИ О.Н.Ярославцева

Удтс

"8" февраля 2011 г.

Исполнитель Полицук А.М.

Полицук



14 50 300262

Зуева
Руководитель группы
инвентаризация строений
и сооружений
Зуева П. В.



02 50 10 0078355

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
--------	---	---------------	---

"06" февраля 2015 г. № 77/501/15-101216	
Кадастровый номер:	77:05:0001012:1038
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001012
Предыдущие номера:	3806153
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	115191 Москва, р-н Даниловский, ул 3-я Рошинская, д 3а		
2	Основная характеристика:	площадь	18,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(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):	1954		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	420951,22		
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:	77:05:0001012:1343		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	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 (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер		Е. А. Хенкова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

К112

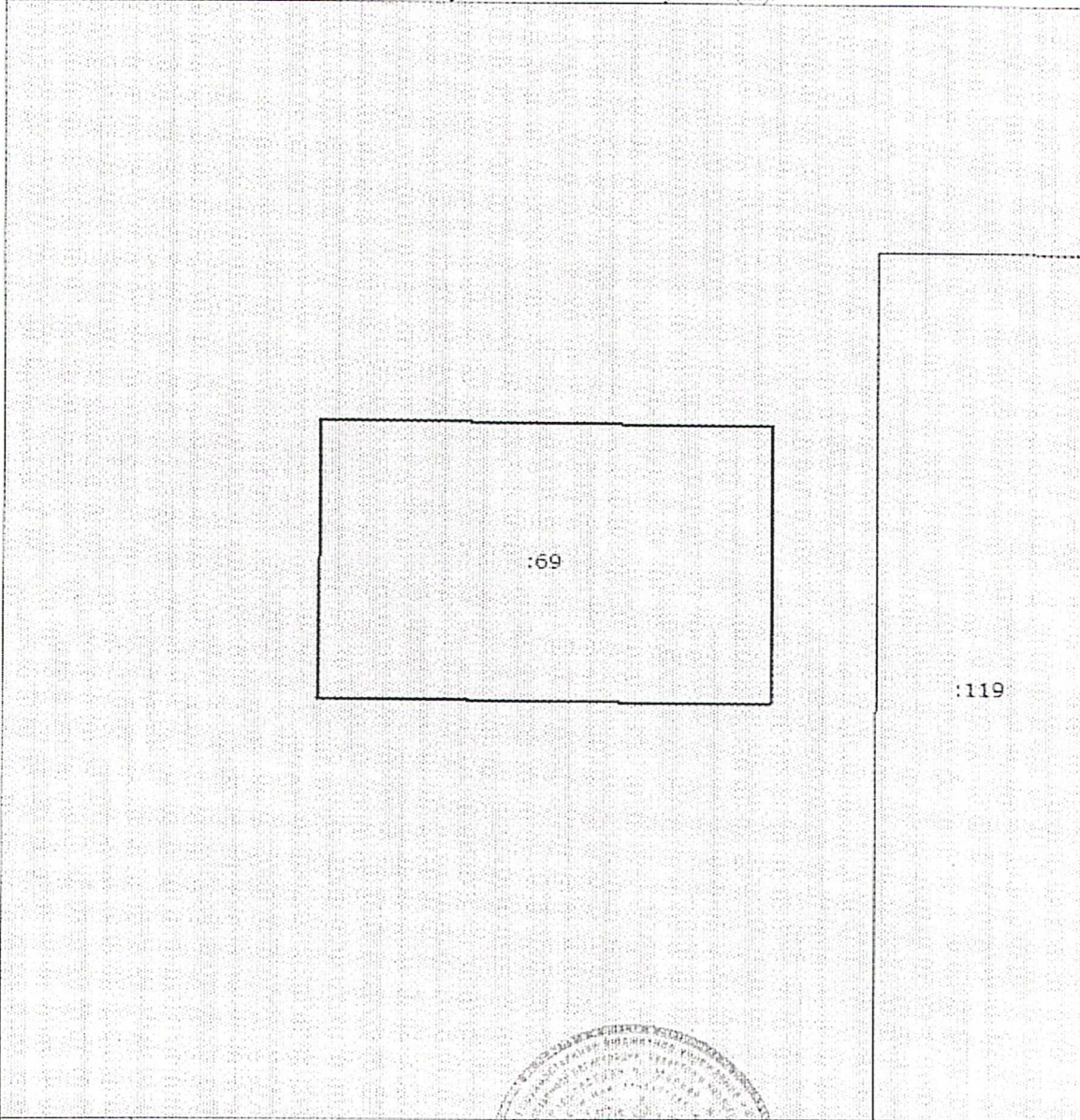
Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

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

"06" февраля 2015 г. № 77/501/15-101216

Кадастровый номер: 77:05:0001012:1038

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ях):



Масштаб 1: 100

Инженер (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. А. Хенкова (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа регистрации прав)

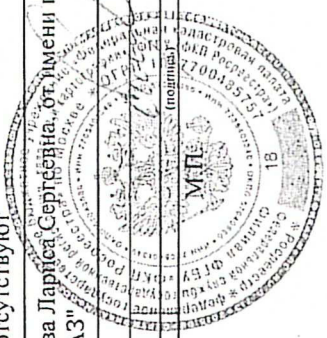
Раздел 1

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

На основании запроса от 29.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 77/100/040/2018-2207			
Кадастровый номер:		77:05:0001012:1038	
Номер кадастрового квартала: 77:05:0001012			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 3806153			
Адрес:	115191 Москва, р-н Даниловский, ул Рошинская 3-я, д 3а		
Площадь, м²:	18.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1954		
Год завершения строительства:	1954		
Кадастровая стоимость, руб.:	992852.08		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001012:69		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0001012:1343		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бурлакова Лариса Сергеевна, от имени представляемого по доверенности: Акционерное общество "МОСГАЗ"
Инженер 2 категории	Королева Екатерина Витальевна (полностью, фамилия)
	(полное наименование должности)

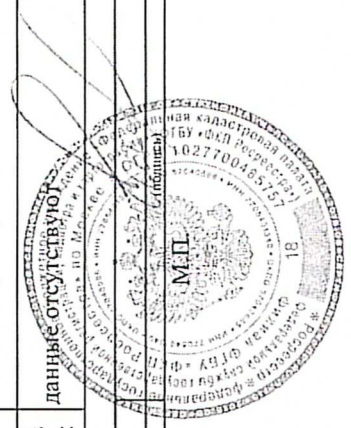


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
30.01.2018 № 77/100/040/2018-2207			
Кадастровый номер:		77:05:0001012:1038	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, ОГРН: 1127747295686
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-12/026/2013-578 от 01.08.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

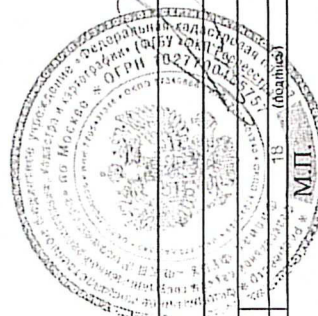
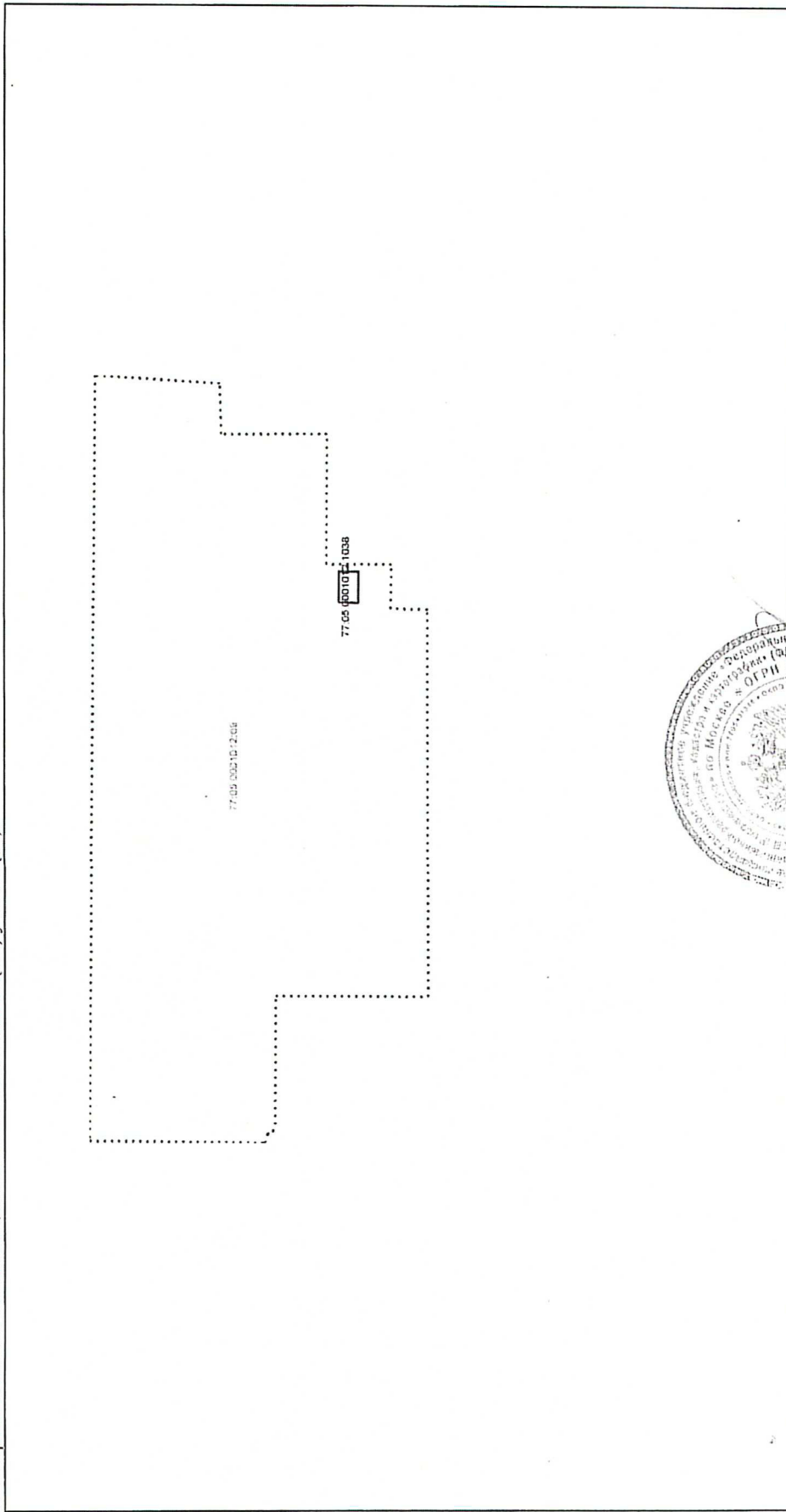
Инженер 2 категории	Королева Екатерина Витальевна (полное наименование должности)
---------------------	--



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

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018 № 77/100/040/2018-2207	
Кадастровый номер: 77:05:0001012:1038	

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



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер 2 категории	Королева Екатерина Витальевна (полное наименование должности)
	(инициалы, фамилия)

В данном отчете прошито,
пронумеровано и скреплено
печатью _____

(*Иванова И.И.*)

Листов _____

Подпись _____ М.П.

