

**Отчет № ОЦ-26/18-10**

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего

ОАО «Государственный проектно-изыскательский Институт

земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»

**Московский филиал**

**Дата оценки: 25.04.2018 г.**

**Дата составления отчета: 26.09.2018 г.**

**Исполнитель: ООО «1А Консалт»**

## Оглавление

Глава 1. Общие сведения	10
Основные факты и выводы	10
1.1. Задание на оценку	14
1.2. Применяемые стандарты оценки	15
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
1.5. Определение вида оцениваемой стоимости	18
1.6. Основные этапы процесса оценки	18
1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	20
Глава 2. Описание объектов оценки	21
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
Глава 3. Анализ рынка объекта оценки	32
3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на 2018г.	32
3.2. О социально-экономическом положении в г. Москвы за январь-июнь 2018 года	35
3.3. Рынок недвижимости г. Москвы	37
3.4. Анализ рынка земли г. Москвы 2018 г.	40
3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	46
3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	52
3.7. Выводы по анализу рынка	56
3.8. Экономическая эффективность использования объектов оценки	57
3.9. Степень ликвидности объектов оценки	58
Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов	58
4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки	58
4.2. Затратный подход	60
4.2.1. Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости	60
4.2.2. Обоснованный отказ от применения затратного подхода при оценке автотранспортных средств	60
4.2.3. Расчет рыночной стоимости сооружений затратным подходом	65
4.2.4. Расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом	77
4.2.5. Обоснованный отказ от расчета рыночной стоимости воздушного судна (самолет) затратным подходом	80
4.3. Сравнительный подход	86
Сбор информации по объектам-аналогам	86
4.3.1. Расчет рыночной стоимости «Нежилое здание 3-х этажное, общей площадью 2161,7 кв.м., КН № 77:04:0001020:6238, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4» сравнительным подходом	88
4.3.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 5500 кв.м., КН № 77:04:0001020:63, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, дом 94 к.4 сравнительным подходом	95
4.3.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 1592 кв.м., КН № 77:03:0010006:1892, расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 с.2 сравнительным подходом	101
4.3.4. Расчет рыночной стоимости «Склад кирпичный, нежилое, 1-этажный, Площадь: 707,0 кв. м.» КН №77:03:0010006:1044, расположенного по адресу Ростовская область, г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2 сравнительным подходом	105

4.3.4	Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 2426,5 кв.м., КН № 77:03:0010000:126, расположенного по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б сравнительным подходом	110
4.3.5.	Расчет рыночной стоимости «Производственное здание нежилое 2-х этажное», общей площадью 1035,9 кв. м, КН №77:03:0010005:1182, расположенного по адресу г. Москва, ул. Косинская Большая, д.18Б сравнительным подходом	115
4.3.6.	Расчет рыночной стоимости «Нежилое помещение, производственное, 1075,0 кв.м, номера на поэтажном плане 20-22, 9-14» КН №77:08:0008002:16371, расположенного по адресу г. Москва, пр. Маршала Катукова, д.19 к.1, сравнительным подходом	121
4.4.	Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств сравнительным подходом	126
4.6.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом	136
4.5.1.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое здание 3-х этажное. Площадь: 3697,0 кв.м. КН № 77:03:0010000:126», расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4 доходным подходом.	138
4.5.2.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное. Площадь: 707,0 кв.м. КН № 77:03:0010006:1044», расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15, корп. 2 доходным подходом.	149
4.5.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Производственное здание нежилое 2-х этажное. Площадь: 1035,9 кв.м. КН № 77:03:0010005:1182», расположенного по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, д.18Б доходным подходом.	156
4.5.4.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое помещение. Площадь: 1075,0 кв.м. КН № 77:08:0008002:16371», расположенного по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова,19, к.1 доходным подходом.	162
4.5.	Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств доходным подходом	168
Глава 5.	Согласование результатов	168
Глава 6.	Сертификат качества проводимой оценки	172
	Перечень используемой литературы	173

**Об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, Принадлежащего ОАО "Государственный проектно-изыскательский Институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича" Московский филиал и расположенный по адресам: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская д. 94, корп. 4; 111621, г. Москва, ул. Большая Косинская, д. 18Б; 111622, г. Москва, ул. Черное Озеро, д. 15, стр. 2. Дата оценки: 25.04.2018 г. Дата составления отчета: 26.09.2018 г.**

В соответствии с договором № ОЦ-26/18 от 05.03.2018г. нами произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества в составе:

**Таблица 1**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение (адрес)	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок (Нижегородская, д. 94 ,корп.4) Кадастр.№ 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4104	192 441 755,00
2	Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.)	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4114	20 462 504,30
3	Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15,стр.2) Кадастровый № 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	И3686	8 180 237,28
4	Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	И3686	585 974,00
5	Земельный участок (Москва,ул. Большая Косинская, вл.18-Б) кадастр.№ 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3630	16 219 963,52
6	Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва,ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3630	1 120 314,84
7	Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371	Г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19 к. 1	И5794-И5823	2 841 935,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение (адрес)	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
	Автотранспорт, в т.ч.:			
15	Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ мк 349 вм 199, VIN ХТТ31519580555517	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4116	287 744,92
16	Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197, VIN ХТТ390995В0414470	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4115	347 457,63
	Сооружения, в т.ч.:			
25	Индивидуальный тепловой пункт ул.Нижегородская 94,, помещение № 0.22	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И3966	1 493 715,62
26	Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4102	527 073,10
27	Металлическое ограждение с металлическими вор, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4105	1 075 619,00
28	Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4103	27 916,67
29	Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4110	32 933,00
30	Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4108	45 770,00
31	Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5x3 м, Литер II, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4106	0,00
32	Склад металлический 8,27x8,35x3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4111	0,00
33	Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5x3 м	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	И3686	0,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение (адрес)	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
34	Здание кирпич. 6,5х3,5х8 м. (аварийное)	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И5701	0,00
35	Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5х3 м, с 2-я металл. воротами	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3670	0,00
36	Сарай деревянный 16х3,7х3 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3683	0,00
37	Сарай деревянный 7,1х3,1х2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3685	0,00
38	Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И3684	0,00
39	Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10х3,5х2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	И5701	0,00
	Оборудование, в т.ч.:			
40	Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И4875, И4876, И4877, И4878, И4879, И4880, И4881	7 852,00
41	Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И3689	0,00
	Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	И6369	0,00
	Воздушное судно:			
	Воздушное судно АН-26Б, в т.ч. основные узлы и агрегаты, заводской серийный номер 9908, бортовой регистрационный номер RA -26011, год изготовления 1980г.	место стоянки г. Иркутск, ул. Ширямова, д.13, Международный аэропорт.	И0317	0,00

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года с дополнениями и изменениями, а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) № 297 от 20.05.2015г.; «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) № 298 от 20.05.2015г.; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) № 299 от 20.05.2015г.; «Оценка недвижимости» (ФСО №7) № 611 от 25.09.2014г.; «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10) № 328 от 01.06.2015г.; Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СИБИРЬ» от 08.08.2008 г.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата осмотра объекта: 25.04.2018 г.

Дата оценки объекта: 25.04.2018 г.

Дата составления отчета: 26.09.2018 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 25.04.2018 г. составляет:

## ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

### ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

Рыночная стоимость нежилых помещений, назначение: нежилое расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.94 к.4; Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2; Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б; Г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19 к. 1

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Земельный участок (Нижегородская, д. 94 ,корп.4) КН.№ 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	124 009 000	124 009 000
2	Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.) КН №77:04:0001020:6238	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	145 844 000	123 597 000
3	Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15,стр.2) КН№ 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	14 094 000	14 094 000
4	Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	15 810 000	13 398 000
5	Земельный участок (Москва,ул. Большая Косинская, вл.18-Б) КН.№ 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	55 026 000	55 026 000
6	Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва,ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	39 586 000	33 548 000
7	Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371	Г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19 к. 1	52 931 000	44 857 000
8	<b>ИТОГО:</b>		<b>468 485 000</b>	<b>408 529 000</b>

**468 485 000 (Четыреста шестьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей с учетом НДС.**

**408 529 000 (Четыреста восемь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч) рублей без учета НДС.**

Рыночная стоимость автотранспортных средств расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б:

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта оценки	ГРЗ	VIN	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ МК 349 вл 199, VIN ХТТ31519580555517	МК 349 ВМ	ХТТ31519580555517	103 000	87 000
2	Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197, VIN ХТТ390995В0414470	Е 534 КА 197	ХТТ390995В0414470	267 000	227 000
	<b>ИТОГО:</b>			<b>370 000</b>	<b>314 000</b>

**370 000 (Триста семьдесят тысяч) рублей с учетом НДС.**

**314 000 (Триста четырнадцать тысяч) рублей без учета НДС.**

**Сооружения:**

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Индивидуальный тепловой пункт ул.Нижегородская 94,, помещение № 0.22	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	4 000	1 788 000
2	Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	2 110 000	1 189 000
3	Металлическое ограждение с металлическими вор, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	1 403 000	100 000
4	Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	119 000	146 000
5	Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	172 000	303 000
6	Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	358 000	239 000
7	Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер П, г. Москва, ул.	Г.Москва,ул.Нижегородская,д.94 к.4	283 000	678 000



	Нижегородская, влад. 94, корп. 4			
8	Склад металлический 8,27x8,35x3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	Г.Москва, ул.Нижегородская, д.94 к.4	800 000	984 000
9	Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5x3 м	Г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2	1 161 000	680 000
10	Здание кирпич. 6,5x3,5x8 м. (аварийное)	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	802 000	246 000
11	Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5x3 м, с 2-я металл. воротами	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	290 000	706 000
12	Сарай деревянный 16x3,7x3 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	833 000	240 000
13	Сарай деревянный 7,1x3,1x2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	284 000	207 000
14	Склад ж/б 6x3,29x2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	244 000	343 000
15	Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10x3,5x2,5 м.	Г. Москва, ул. Большая Косинская, вл. 18 Б	405 000	1 788 000
	<b>Итого:</b>		<b>9 268 000</b>	<b>7 854 000</b>

**9 268 000 (Девять миллионов двести шестьдесят восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**7 854 000(Семь миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей без учета НДС.**

#### Оборудование:

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	Г.Москва, ул.Нижегородская, д.94 к.4	17 731 000	15026 000
2	Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	Г.Москва, ул.Нижегородская, д.94 к.4	774 000	656 000
3	Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic	Г.Москва, ул.Нижегородская, д.94 к.4	552 000	468 000
	<b>Итого:</b>		<b>19 057 000</b>	<b>16 150 000</b>

**19 057 000 (Девятнадцать миллионов пятьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС**

**16 150 000 (Шестнадцать миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС.**

#### Воздушное судно:

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
-------	-----------------------------	-----------------------	--	--

	Воздушное судно АН-26Б, в т.ч. основные узлы и агрегаты, заводской серийный номер 9908, бортовой регистрационный номер RA -26011, год изготовления 1980г.	место стоянки г. Иркутск, ул. Ширямова, д.13, Международный аэропорт.	5 180 000	4 390 000
--	---	---	-----------	-----------

**5 180 000 (Пять миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей с учетом НДС**

**4 390 000 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей без учета НДС.**

## Глава 1. Общие сведения

### Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № ОЦ-26/18-7
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № ОЦ-26/18 от 05.03.2018
Краткое описание Объекта оценки	<p>Земельный участок (Нижегородская, д. 94, корп.4) Кадастр. № 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м</p> <p>Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.)</p> <p>Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15, стр.2) Кадастровый № 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв</p> <p>Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)</p> <p>Земельный участок (Москва, ул. Большая Косинская, вл.18-Б) кадастр. № 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв</p> <p>Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва, ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)</p> <p>Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371</p> <p>Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ МК 349 ВМ 199, VIN ХТТ31519580555517</p> <p>Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197, VIN ХТТ390995В0414470</p> <p>Воздушное судно АН-26Б</p> <p>Индивидуальный тепловой пункт ул.Нижегородская94, помещение № 0.22</p> <p>Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4</p> <p>Металлическое ограждение с металлическими воротами, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4</p> <p>Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4</p> <p>Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4</p> <p>Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4,</p> <p>Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер II, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4</p> <p>Сарай деревянный 16х3,7х3 м.</p> <p>Сарай деревянный 7,1х3,1х2,5 м.</p> <p>Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.</p> <p>Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230</p> <p>Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek</p> <p>Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic</p>

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>		
Имущественные права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Открытое акционерное общество "Государственный проектно-изыскательский Институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича"		
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях реализации объектов оценки. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.		
Дата оценки	«25» апреля 2018 г.		
Дата осмотра	«25» апреля 2018 г.		
Срок проведения оценки	«25» апреля 2018 г. – «26» сентября 2018г.		
Дата составления Отчета	«26» сентября 2018г.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. без учета НДС</b>			
<b>Наименование</b>	В рамках затратного подхода	В рамках доходного подхода	В рамках сравнительного подхода
Земельный участок (Нижегородская, д. 94 ,корп.4) Кадастр.№ 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м	Не применялся	Не применялся	124 009 000
Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.)	Не применялся	129 387 000	160 974 000
Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15,стр.2) Кадастровый № 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв	Не применялся	Не применялся	14 094 000
Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)	Не применялся	11 319 000	19938000
Земельный участок (Москва,ул. Большая Косинская, вл.18-Б) кадастр.№ 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв	Не применялся	Не применялся	55 026 000
Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва,ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)	Не применялся	40 763 000	38 503 000
Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371		49 656 000	55 941 000
Автотранспорт, в том числе:			
Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ МК 349 вл 199, VIN ХТТ3151958055517	Не применялся	Не применялся	103 000
Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197, VIN ХТТ390995В0414470	Не применялся	Не применялся	267000
Воздушное судно:			

<b>Наименование</b>	<b>Описание</b>		
Воздушное судно АН-26Б, в т.ч. основные узлы и агрегаты, заводской серийный номер 9908, бортовой регистрационный номер RA -26011, год изготовления 1980г.	Не применялся	Не применялся	5 180 000
Сооружения, в том числе:			
Индивидуальный тепловой пункт ул.Нижегородская 94,, помещение № 0.22	4 000	Не применялся	Не применялся
Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2 110 000	Не применялся	Не применялся
Металлическое ограждение с металлическими вор, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	1 403 000	Не применялся	Не применялся
Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	119 000	Не применялся	Не применялся
Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	172 000	Не применялся	Не применялся
Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	358 000	Не применялся	Не применялся
Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер II, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	283 000	Не применялся	Не применялся
Склад металлический 8,27х8,35х3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	800 000	Не применялся	Не применялся
Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5х3 м	1 161 000	Не применялся	Не применялся
Здание кирпич. 6,5х3,5х8 м. (аварийное)	802 000	Не применялся	Не применялся
Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5х3 м, с 2-я металл. воротами	290 000	Не применялся	Не применялся
Сарай деревянный 16х3,7х3 м.	833 000	Не применялся	Не применялся
Сарай деревянный 7,1х3,1х2,5 м.	284 000	Не применялся	Не применялся
Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.	244 000	Не применялся	Не применялся
Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10х3,5х2,5 м.	405 000	Не применялся	Не применялся
Оборудование, в том числе:			
Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	17 731 000	Не применялся	Не применялся
Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	774 000	Не применялся	Не применялся
Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic	552 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговое значение рыночной стоимости</b>			
<b>Наименование</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>без учета НДС</b>	
Недвижимость, в т.ч.:	<b>468 485 000</b>	<b>408 529 000</b>	

Наименование	Описание	
Земельный участок (Нижегородская, д. 94 ,корп.4) Кадастр.№ 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м	124 009 000	124 009 000
Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.)	145 844 000	123 597 000
Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15,стр.2) Кадастровый № 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв	14 094 000	14 094 000
Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)	15 810 000	13 398 000
Земельный участок (Москва,ул. Большая Косинская, вл.18-Б) кадастр.№ 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв	55 026 000	55 026 000
Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва,ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)	39 586 000	33 548 000
Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371	52 931 000	44 857 000
Автотранспорт, в т.ч.:	<b>370 000</b>	<b>314000</b>
Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ МК 349 ВМ 199, VIN ХТТ31519580555517	103 000	87 000
Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197, VIN ХТТ390995В0414470	267 000	227 000
Воздушное судно:	<b>4 390 000</b>	<b>3 720 000</b>
Воздушное судно АН-26Б, в т.ч. основные узлы и агрегаты, заводской серийный номер 9908, бортовой регистрационный номер RA -26011, год изготовления 1980г.	5 180 000	4 390 000
Сооружения ,в т.ч.:	<b>9 268 000</b>	<b>7 854 000</b>
Индивидуальный тепловой пункт ул. Нижегородская 94,, помещение № 0.22	4 000	1 788 000
Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2 110 000	1 189 000
Металлическое ограждение с металлическими вор, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	1 403 000	100 000
Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	119 000	146 000
Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	172 000	303 000
Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за	358 000	239 000

Наименование	Описание	
установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)		
Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер П, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	283 000	678 000
Склад металлический 8,27х8,35х3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	800 000	984 000
Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5х3 м	1 161 000	680 000
Здание кирпич. 6,5х3,5х8 м. (аварийное)	802 000	246 000
Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5х3 м, с 2-я металл. воротами	290 000	706 000
Сарай деревянный 16х3,7х3 м.	833 000	240 000
Сарай деревянный 7,1х3,1х2,5 м.	284 000	207 000
Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.	244 000	343 000
Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10х3,5х2,5 м.	405 000	1 788 000
Оборудование, в том числе:	<b>19 057 000</b>	<b>16 150 000</b>
Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	17 731 000	15026 000
Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	774 000	656 000
Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic	552 000	468 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>501 570 000</b>	<b>436 567 000</b>

Оценщик

Новикова И.М.

### 1.1. Задание на оценку

На основание Договора на оказание услуг по оценке №ОЦ-26/18-7 от 05.03.2018 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 8 Общая характеристика Объекта оценки

Наименование	Описание
Состав объект оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра, не выявлено
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов,	Отсутствует

Наименование	Описание
обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Подробное описание объекта оценки представлено в части 2 настоящего Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (субъект права – Открытое акционерное общество "Государственный проектно-изыскательский Институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича")
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы <sup>1</sup>
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки, руб.	СМ.стр.3-4

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Таблица 9. Основные положения

Наименование	Описание
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Сведений нет
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений.
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе

<sup>1</sup>Источник информации: Выписка из ЕГРП от 25.04.2016г. № 00004001/5031/20163628 (см. Приложение 2)

Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611, № 721 от 17.11.2016 года).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»;

Стандарты и правила оценочной деятельности СОО «Сибирь»

### **1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

***Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:***

2. Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
3. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
4. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
5. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
6. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
7. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
8. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
9. Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
11. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
12. Согласно заданию на оценку, оценка автотранспортных средств, воздушного судна производилась без осмотра, что не противоречит ФСО №10. Информация о пробеге, о проведенных ремонтах транспортных средств, а также о замене отдельных запасных частей оценщику предоставлена не была. Со слов заказчика, автотранспортные и воздушные средства находятся в удовлетворительном рабочем состоянии, ремонта не требуют. Данные о пробегах автотранспорта Заказчиком предоставлены не были, Оценщик использовал расчетные среднегодовые величины, согласно «Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния»



(Р 03112194-0376-98, 2-е издание с комментариями, Минис М.: ФГУП НИИАТ. Компания «Автополюс-Плюс».

13. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
14. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
15. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
16. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий их действительности.
17. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
18. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Таблица 10. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Государственный проектно-изыскательский институт Земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»
Сокращенное наименование	ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»
Юридический адрес	109052, Г. Москва ул. Нижегородская, д.94, к.4.
ОГРН	1127747072023
Дата регистрации ОГРН	23.10.2012.
ИНН	7722789517

Таблица 11. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Новикова Инна Марковна
Образование	Диплом ПП-1 № 405054 о профессиональной переподготовке Государственного университета по землеустройству по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 07 декабря 2010 г. Свидетельство о присвоении квалификации эксперта-оценщика №Э009.08.013 от 12.08.2013г. Свидетельство о повышении квалификации выдано МГУГиК №024-2013 от 08.02.2013г. Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО ГУЗ № 00480/км от 09.12.2016г.

Наименование	Описание
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство членства в НП СОО «Сибирь» № 674 от 04.03.2011г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 433-004168/18 от 23 января 2018 года, обязательного страхования оценщика, выданный филиалом СПАО «Ингосстрах» в г. Москва.
Контактная информация оценщика	Тел.: (925)793-26-10, Почтовый адрес: 105001 г. Москва, ул. Спартаковская пл., д. 1/2, кв.13 Адрес электронной почты: family_nov@mail.ru

Таблица 12. Данные юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «1А Консалтинговая Группа»
ОГРН	1025002035365
Дата присвоения ОГРН	04.11.2002г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 3 корп. 7

### 1.5. Определение вида оцениваемой стоимости

*Рыночная стоимость* - это 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 1.6. Основные этапы процесса оценки

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

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в

пределах района его расположения.

- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта *осуществлялось, исходя из* предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 13. Процесс оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 14. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на правах собственности ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича», что подтверждается Выпиской из реестра государственной регистрации права (см. Приложение 2)	Отражено

Процесс	Описание	Действие
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы <sup>2</sup>	Проведено

### 1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен оценщиком компании ООО «1А Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **Заявление о соответствии**

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «1А Консалт». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

<sup>2</sup> Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права (см. Приложение 2)

## Глава 2. Описание объектов оценки

### 2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5920/2018-8863 от 16.01.2018 г.;

Паспорта транспортных средств №73МО932429; №73 НВ 440607;

Копия кадастровой выписки на земельный участок КН № 77:04:0001020:63 от 23.07.2012 г.;

Копия Технического паспорта на нежилое здание Склада КН № 77:03:0010006:1044, общей пл. 707,0 кв. м, по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр.2, от 03.12.2009 г.;

Копия кадастрового паспорта на нежилое здание КН № 77:03:0010005:1182, общей пл. 1035,9 кв. м по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б от 20.10.2009 г.;

Копия кадастрового паспорта земельного участка КН № 77:03:0010006:1892 от 27.07.2012 г.;

Копия технического паспорта на нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б от 20.10.2009 г.;

Копия технического паспорта на нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к 4 от 29.11.2010 г.;

Копия свидетельства о государственной регистрации прав на воздушное судно от 31.01.2013 г. серия АА № 004421.

### 2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости.

Объектом оценки являются земельные участки, офисные здания и помещения, складские здания, автотранспорт, воздушное судно, а также сооружения коммунального и вспомогательного назначения, оборудование. Все объекты территориально расположены в г. Москва, ВАО (р-н Нижегородский, р-н Косино-Ухтомский), ЗАО (р-н Строгино)

1. Нежилое здание 3-х этажное, назначение: офисное, площадь 2161,7 кв.м., КН № 77:04:0001020:6238, расположенное по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4
2. Земельный участок, назначение: Для эксплуатации здания института. Площадь: 5500 кв.м, КН № 77:04:0001020:63, расположенное по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4
3. Земельный участок, назначение: производственное. Площадь: 1592 кв.м, КН № 77:03:0010006:1892, расположенное по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2
4. Нежилое здание, назначение: складское. Площадь: 707,0 кв.м КН № 77:03:0010006:1044, расположенный по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2;
5. Земельный участок, назначение: Для объектов делового назначения. Площадь: 2426,5 кв.м., КН № 77:03:0010000:126, расположенный по адресу г. Москва, ул. Большая Косинская, вл.18-Б;
6. Производственное здание нежилое 2-х этажное, назначение: офисное. Площадь: 1035,9 кв.м., КН № 77:03:0010005:1182, расположенное по г. Москва, ул. Большая Косинская, вл.18-Б;
7. Нежилое помещение, офисное, площадь 1075,0 кв.м, КН № 77:08:0008002:16371; расположенное по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19, корп. 1;

### *Местоположение объектов оценки<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

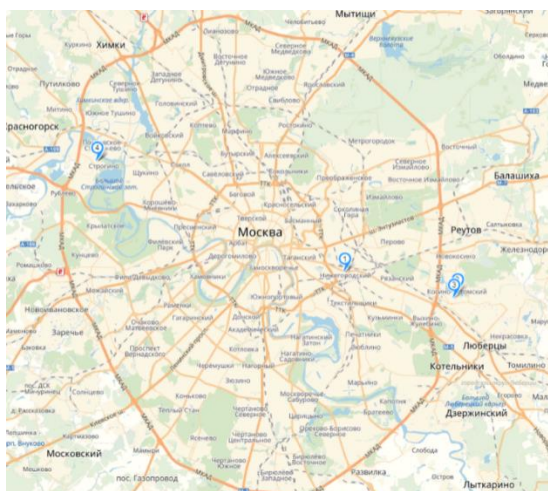


Рисунок 1. Расположение объектов оценки в г. Москва ул.Нижегородская,94 к4 (1), ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2 (2), ул. Б. Косинская вл. 18-Б (3), ул. Маршала Катукова,19 к1 (4)

### Описание местоположения объектов

г. Москва ул.Нижегородская,94 к4 (1)

### Район Нижегородский (ЮВАО)

**Нижегородская улица** — крупная улица в центре и на востоке Москвы в Таганском и Нижегородском районах между площадью Абельмановская Застава и Окружной железной дорогой. Часть восточной магистрали Таганская улица—Нижегородская улица—Рязанский проспект. Нижегородская улица начинается от площади Абельмановская Застава на Камер-Коллежском валу как продолжение Таганской улицы и проходит на восток, пересекая Третье транспортное кольцо, до железнодорожного моста-путепровода Окружной железной дорогой (перегон «Угрешская»—«Андроновка»), за которым переходит в Рязанский проспект. На участке от Камер-Коллежского вала до ТТК к ней примыкают справа Нижегородский переулок и Воловья улица, слева — Ковров переулок. На участке от ТТК до Малого кольца МЖД справа примыкают Новохоловская улица и улица Нижняя Хохловка, а слева — улица Верхняя Хохловка.

### Количественные и качественные характеристики объектов оценки<sup>4</sup>

Таблица 15. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Правообладатель	ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»
ОГРН	1127747072023
ИНН	7722789517
Юридический адрес	109052, Г. Москва ул. Нижегородская, д.94, к.4.

Таблица 16. Общая характеристика оцениваемого нежилого офисного здания, расположенного по адресу:

Г. Москва, ул.Нижегородская,94 к.4

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра

<sup>4</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
		недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5920/2018-8863 от 16.01.2018 г.
Субъект права	ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»	Распоряжение федерального агентства по управлению государственным имуществом № 1552-р от 14.09.2012 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77167000-004154 от 30.02.2017г. Передаточный акт от 24.09.2012 г., утвержденный Федеральным агентством по управлению государственным имуществом; № государственной регистрации прав 363601/211/2012587 от 11.12.2012г.
Существующие ограничения (обременения) права	Нет сведений	Не предоставлены Заказчиком
Тип объекта	здание	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.11.2010г..
Тип здания	нежилое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.11.2010г..
Назначение объекта	офисное	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.11.2010г..
Текущее использование	Не используется	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	См.гл.1	
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	Г. Москва, ул. Нижегородская, 94к.4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5031/20163628 от 25.04.2016 г.
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартальная	Данные визуального осмотра
Линия застройки, с которой осуществляется вход в оцениваемое помещение	Внутриквартальная	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
<b>Физические характеристики</b>		
Этажность	4 этажа	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.11.2010г..
Общая площадь, кв. м	2161,7 (до реконструкции); 3693,0 ( после реконструкции)	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.11.2010г.
<i>в т.ч.</i>		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77167000-004154 от 30.02.2017г. в результате которой был надстроен 4 этаж,
<i>подвал</i>	699,7	
<i>цоколь</i>	-	
<i>1 этаж</i>	764,3	
<i>2 и выше</i>	2233,8	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Высота помещения, м	2,8	площадь изменилась до 3693,0 кв. м
Реконструкция/перепланировка	30 02 2017г.	
Коммуникации	Все центральные	
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Данные визуального осмотра
Дополнительная информация	Помещения оснащены системой кондиционирования в кол-ве 32 шт.; сплит-системой -2 шт.; системами охранно-пожарной сигнализации-3 шт.; системой видеонаблюдения-1 шт.; системой контроля доступа и охранной сигнализацией в комплекте -2 шт.; системой очистки воздуха в помещении-1шт.;электросиреной-1 шт.	

Таблица 17. Общая характеристика оцениваемого земельного участка, общей площадью 5500,0 кв. м, расположенного по адресу: Г. Москва, ул.Нижегородская,94 к.4

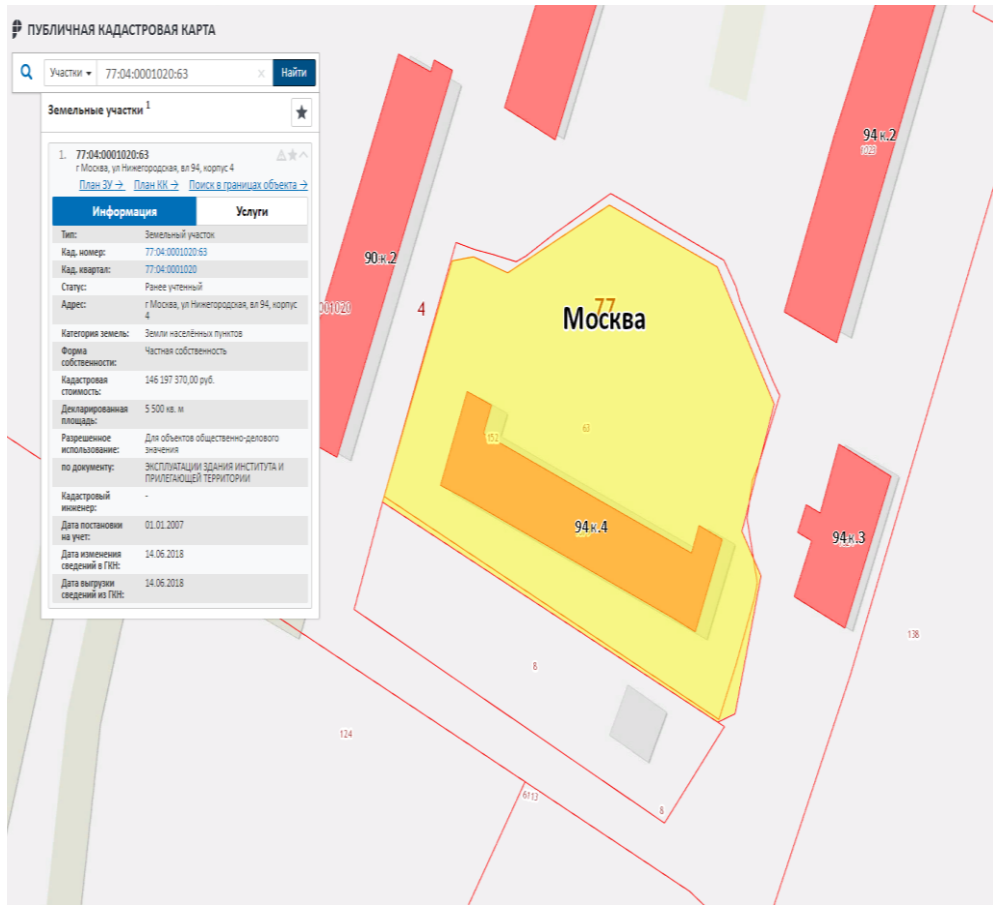
Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	77:04:0001020:63
Площадь участка, кв. м	5500,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования <sup>5</sup>	Для эксплуатации объектов общественно-делового назначения
Вид права <sup>6</sup>	Собственность
Форма участка	Участок неправильной формы в виде многоугольника
Покрытие дороги до оцениваемого объекта от основной автомагистрали	Асфальтовое
Балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровая стоимость, руб. <sup>7</sup>	146 197 370,0

5 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

6 Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 50 АА №312084 от 18.08.2010 г.

7 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.



Показатель	Земельный участок																																
Картографическое отображение	 <p><b>Публичная кадастровая карта</b></p> <p>Участки: 77:04:0001020:63 <a href="#">Найти</a></p> <p>Земельные участки <sup>1</sup></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>77:04:0001020:63 г Москва, ул Нижегородская, вл 94, корпус 4 <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КИ</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</li> </ol> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 77:04:0001020:63</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 77:04:0001020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: г Москва, ул Нижегородская, вл 94, корпус 4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 146 197 370,00 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Декларированная площадь: 5 500 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: ЭКСПЛИКАЦИИ ЗДАНИЯ ИНСТИТУТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет: 01.01.2007</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГИС: 14.06.2018</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГИС: 14.06.2018</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 77:04:0001020:63		Кад. квартал: 77:04:0001020		Статус: Ранее учтенный		Адрес: г Москва, ул Нижегородская, вл 94, корпус 4		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 146 197 370,00 руб.		Декларированная площадь: 5 500 кв. м		Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения		по документу: ЭКСПЛИКАЦИИ ЗДАНИЯ ИНСТИТУТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ		Кадастровый номер: -		Дата постановки на учет: 01.01.2007		Дата изменения сведений в ГИС: 14.06.2018		Дата выгрузки сведений из ГИС: 14.06.2018	
	Информация	Услуги																															
Тип: Земельный участок																																	
Кад. номер: 77:04:0001020:63																																	
Кад. квартал: 77:04:0001020																																	
Статус: Ранее учтенный																																	
Адрес: г Москва, ул Нижегородская, вл 94, корпус 4																																	
Категория земель: Земли населенных пунктов																																	
Форма собственности: Частная собственность																																	
Кадастровая стоимость: 146 197 370,00 руб.																																	
Декларированная площадь: 5 500 кв. м																																	
Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения																																	
по документу: ЭКСПЛИКАЦИИ ЗДАНИЯ ИНСТИТУТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ																																	
Кадастровый номер: -																																	
Дата постановки на учет: 01.01.2007																																	
Дата изменения сведений в ГИС: 14.06.2018																																	
Дата выгрузки сведений из ГИС: 14.06.2018																																	

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком;

### **Район Косино-Ухтомский (BAO)**

ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2 (2), ул. Б. Косинская вл. 18-Б (3)

Район Косино-Ухтомский входит в состав 16-и районов Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 3020 гектаров в нём насчитывается 32 улицы. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 33 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Косино-Ухтомский и прочие районные органы власти.

Косино-Ухтомский граничит с районами Новокосино, Выхино-Жулебино, Вешняки и Некрасовка.

Район Косино-Ухтомский состоит из трёх микрорайонов — Кожухово, Косино и Ухтомский.

Район знаменит своим ценнейшим природным комплексом. На территории района Косино-Ухтомский располагается Природно-исторический парк Косинский, в который входит знаменитый комплекс ледниковых озёр Косинское Трехозёрье, долина реки Рудневки и заповедные луга вблизи деревни Руднево. Также по соседству располагается Салтыковский лесопарк. В 1923 г. на территории Косино был организован Косинский заповедник, который был одним из шести первых заповедников СССР.

Несмотря на ценность этого уголка природы в природоохранном сообществе, на территории района ведется практически неконтролируемая застройка бывших совхозных полей, которая никак не учитывает особенности данной местности и проходит без учета каких-либо гидрогеологических экспертиз. В результате чего с каждым годом уменьшается уровень воды в озерах, происходят изменения в движении грунтовых вод, пересыхают заболоченные местности и небольшие водоёмы.

**Большая Косинская улица** — улица, расположенная в Восточном административном округе города Москвы на территории района Косино-Ухтомский. Является одной из основных улиц района. Названа по главной улице бывшего посёлка Косино, присоединённого к Москве в 1985 году,

название утверждено 11 декабря 1985 года. Вдоль Большой Косинской улицы (середина улицы) расположены два озера: Белое и Чёрное, входящие в комплекс Косинских озёр. В обоих озёрах разрешено купание.

Транспорт:

- Станция метро «Выхино» Таганско-Краснопресненской линии — в 2 км на северо-запад от пересечения с Каскадной улицей.
- Станция метро «Косино» Кожуховской линии — в начале улицы, недалеко от платформы «Косино». Планируется её открытие в 2018 году

Курсируют автобусы 5-ти маршрутов.

Таблица 18. *Общая характеристика оцениваемого земельного участка, общей площадью 1592,0 кв. м, КН №77:03:0010006:1892, расположенного по адресу: Г. Москва, ул. Черное Озеро вл.15 стр.2*

<b>Показатель</b>	<b>Земельный участок</b>
Кадастровый номер	77:03:0010006:1892
Площадь участка, кв. м	1592,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования <sup>8</sup>	Для размещения складских помещений
Вид права	Собственность
Форма участка	Участок неправильной формы в виде многоугольника
Покрытие дороги до оцениваемого объекта от основной автомагистрали	Асфальтовое
Балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровая стоимость, руб. <sup>9</sup>	<b>11742607,92</b>

<sup>8</sup> Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

<sup>9</sup> Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

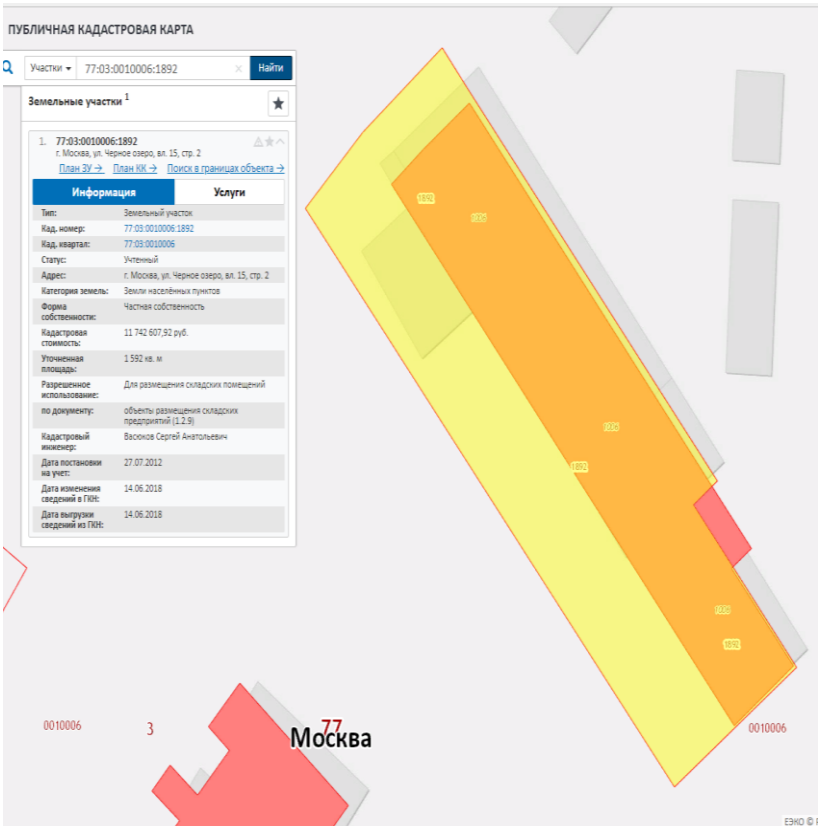
Показатель	Земельный участок																																
Картографическое отображение	 <p>ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА</p> <p>Участки: 77-03-0010006:1892</p> <p>Земельные участки 1</p> <p>1. 77-03-0010006:1892 г. Москва, ул. Черное озеро, вл. 15, стр. 2 План ЗУ → План КИ → Поиск в границах объекта →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 77-03-0010006:1892</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 77-03-0010006</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учетный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: г. Москва, ул. Черное озеро, вл. 15, стр. 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 11 742 607,92 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 1 592 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для размещения складских помещений</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 77-03-0010006:1892</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата постановки на учет: 27.07.2012</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата изменения сведений в ГИИС: 14.06.2018</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата выгрузки сведений из ГИИС: 14.06.2018</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>0010006 3 Москва 77 0010006</p>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 77-03-0010006:1892		Кад. квартал: 77-03-0010006		Статус: Учетный		Адрес: г. Москва, ул. Черное озеро, вл. 15, стр. 2		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 11 742 607,92 руб.		Уточненная площадь: 1 592 кв. м		Разрешенное использование: Для размещения складских помещений		по документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)		Кадастровый номер: 77-03-0010006:1892		Дата постановки на учет: 27.07.2012		Дата изменения сведений в ГИИС: 14.06.2018		Дата выгрузки сведений из ГИИС: 14.06.2018	
Информация	Услуги																																
Тип: Земельный участок																																	
Кад. номер: 77-03-0010006:1892																																	
Кад. квартал: 77-03-0010006																																	
Статус: Учетный																																	
Адрес: г. Москва, ул. Черное озеро, вл. 15, стр. 2																																	
Категория земель: Земли населенных пунктов																																	
Форма собственности: Частная собственность																																	
Кадастровая стоимость: 11 742 607,92 руб.																																	
Уточненная площадь: 1 592 кв. м																																	
Разрешенное использование: Для размещения складских помещений																																	
по документу: объекты размещения складских предприятий (1.2.9)																																	
Кадастровый номер: 77-03-0010006:1892																																	
Дата постановки на учет: 27.07.2012																																	
Дата изменения сведений в ГИИС: 14.06.2018																																	
Дата выгрузки сведений из ГИИС: 14.06.2018																																	

Таблица 19. Общая характеристика оцениваемого нежилого здания Склад, общей площадью 707,0 кв. м, КН №77:03:0010006:1044, производственно-складского назначения, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Черное Озеро вл. 15 стр. 2

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5031/20163628 от 25.04.2016 г.
Субъект права	ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт Земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»	Передаточный акт от 24.09.2012, утвержденный Федеральным агентством по управлению государственным имуществом; № государственной регистрации прав 363601/211/2012587 от 11.12.2012 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Нет сведений	Не предоставлены Заказчиком
Тип объекта	здание	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 03.12.2009 г

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Тип зданий	нежилое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 03.12.2009 г
Назначение объектов	Склад	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 03.12.2009 г.
Текущее использование	Не используется	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	См.Гл.1	
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5031/20163628 от 25.04.2016 г.
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартальная	Данные визуального осмотра
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
<b>Физические характеристики</b>		
Этажность	1этаж	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 03.12.2009г.
Занимаемые площади, кв. м	707,0	
<i>в т.ч.</i>		Копия Технического паспорта на нежилые здания от 03.12.2009 г
<i>подвал</i>	-	
<i>цоколь</i>	-	
<i>1 этаж</i>	707,0	
<i>2 и выше</i>	-	
Высота помещения, м	4,0	
Коммуникации	Все центральные	Данные визуального осмотра
Состояние отделки	Стандартный ремонт	
Дополнительная информация	Помещения оснащены системой охранно-пожарной сигнализации-1 шт.;	

### **Район Строгино (СЗАО)**

ул. Маршала Катукова, 19 к1 (4)

**Строгино** — район и внутригородское муниципальное образование в Москве. Расположен в Северо-Западном административном округе, недалеко от МКАД, на правом берегу Москва-реки. Граница района проходит по МКАД, далее на восток по оси русла реки Москвы, юго-восточной и южной границам территории Серебряноборского лесничества до МКАД. Соседние районы — Покровское-Стрешнево (на севере), Щукино (на востоке), Хорошёво-Мнёвники (на юго-востоке), Крылатское (на юге), Кунцево (на западе).

Площадь района составляет 1670 га

Население района 159 973 чел.

В районе имеется одноимённая станция метро. Главные автомобильные магистрали р-на: Строгинское ш., ул. Маршала Катукова, ул. Исаковского, ул. Таллинская, Строгинский бульвар, ул. Твардовского, Неманский проезд, ул. Маршала Воробьева, ул. Маршала Прошлякова, аллея Дорога Жизни, МКАД, Мякининский проезд. До центра города:

18 км; на автомобиле - 25 минут с учетом пробок; на метро - 35 минут.

Одно из основных достоинств Строгино - статус центра водных развлечений Москвы и области. Район считается экологически чистым, с обилием зеленых зон. Наиболее популярны у москвичей - Рублёвский лес и Строгинская пойма. Половина всего периметра площади района проходит по реке, которая на определенных участках образует два крупных залива: Кировский и Строгинский. Обширные рекреационные зоны, в сумме, занимают больше половины территории Строгино.

**У́лица Ма́ршала Катукóва** (название утверждено 6 августа 1979 года) — улица в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории района Строгино. Пролегает между Неманским проездом и Строгинским шоссе. Нумерация домов начинается от Неманского проезда. Улица названа в честь М. Е. Катукóва, советского военачальника, маршала бронетанковых войск, дважды Героя Советского Союза.

Таблица 20. *Общая характеристика оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 1075,0 кв. м, КН №77:08:0008002:16371, офисного назначения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Катукóва, 19к1*

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
<b>Качество прав и экономические характеристики</b>		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5031/20163628 от 25.04.2016 г.
Субъект права	ОАО «Государственный проектно-изыскательский институт Земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»	Передаточный акт от 24.09.2012, утвержденный Федеральным агентством по управлению государственным имуществом; № государственной регистрации прав 363601/211/2012587 от 11.12.2012г.
Существующие ограничения (обременения) права	Нет сведений	Не предоставлены Заказчиком
Тип объекта	помещение	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 18.02.2008г.
Тип зданий	Жилое с административными помещениями	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 18.02.2008г.
Назначение объектов	офис	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 18.02.2008г.
Текущее использование	Не используется	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	См.Гл.1	
<b>Характеристики местоположения</b>		
Адрес	Г. Москва, ул. Маршала Катукóва, д.19 к.1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00004001/5031/20163628 от 25.04.2016 г.
Линия застройки, на которой расположено здание	Внутриквартальная	Данные визуального осмотра

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Окружающая застройка	Многоэтажные жилые дома, объекты социального назначения	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
<b>Физические характеристики</b>		
Этажность	Подвал, 1-2-3 этажи	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 18.02.2008г.
Занимаемые площади, кв. м	1075,0	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 19.05.2008г.
в т.ч.	подвал пом. Ia ком. 1-13; этаж 1 ком. 1-24; этаж 2 ком. 1-19; этаж 3 ком. 1-7	
подвал	269	
цоколь	-	
1 этаж	269	
2 и выше	537	
Высота помещения, м	2,5-2,7	
Коммуникации	Все центральные	
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Данные визуального осмотра
Дополнительная информация	Помещения оснащены системой кондиционирования в кол-ве 1 шт.	

Таблица 21. Общая характеристика оцениваемого Автомобиля УАЗ-315195гос. № К 349 ВМ 199, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к. 4

<b>Марка, модель:</b>	<b>УАЗ-315195</b>
Регистрационный знак ТС	К 349 ВМ 199
Идентификационный номер VIN	ХТТ31519580555517
Тип ТС	легковой
Категория ТС	В
Год выпуска	2008
<b>Двигатель:</b> Тип	бензиновый
Модель	409040
Номер	83008834
Объем, куб.см	2893
Мощность, л.с.	84
<b>Кузов:</b> номер	ХТТ31519580555517
тип	-
Цвет	Амулет-металлик
Количество дверей	4
<b>Масса:</b> без нагрузки, тн	1770
Максимальная с нагрузкой, тн	2620
<b>Паспорт ТС</b>	
Серия	73 МО
Номер	932429
<b>Пробег, км</b>	227522
<b>Состояние</b>	удовлетворительное
<b>Балансовая стоимость</b>	0,00

Таблица 22. Общая характеристика оцениваемого Автомобиля УАЗ-390995гос. № Е 534 КА 197, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к. 4

<b>Марка, модель:</b>	<b>УАЗ-390995</b>
Регистрационный знак ТС	Е 534 КА 197
Идентификационный номер VIN	ХТТ390995В0414470
Тип ТС	Грузовой фургон
Категория ТС	В

Год выпуска	2011
<b>Двигатель:</b> Тип	бензиновый
Модель	4
Номер	A 3052313
Объем,куб.см	2693
Мощность,л.с.	112
<b>Кузов:</b> номер	390995B0414470
Цвет	Защитный
Количество дверей	4
<b>Масса:</b> без нагрузки,тн	1905
Максимальная с нагрузкой, тн	2830
<b>Паспорт ТС</b>	
Серия	73 НВ
Номер	440607
<b>Пробег, км</b>	64134
<b>Состояние</b>	удовлетворительное
<b>Балансовая стоимость</b>	0,00

Таблица 23. *Общая характеристика оцениваемого Воздушного судна АН-26 Б гос. № Е 534 КА 197, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская,94 к.4*

<b>Марка, модель:</b>	<b>АН-26</b>
Бортовой номер	РА-26011
Серийный (заводской) номер	9908
Тип ВС	Гражданский грузовой самолет
Год выпуска	28.07.1980
<b>Двигатель:</b> Тип	АИ-24ВТ
Наработка с начала эксплуатации, час.	11141
Количество ремонтов	4
<b>Наработка ВС с начала эксплуатации, час.</b>	15140
Количество посадок	9923
Последний ремонт выполнен	30.08.2003г. АРЗ№403 г.Иркутск
Грузоподъемность, тн	5,5
Количество пассажирских мест	38
<b>Масса</b> максимальная с нагрузкой,тн	23,0
Емкость баков, л	7080
Максимальная высота, м	7300
Максимальная скорость, км/час	540,0
Дальность полета в снаряженном состоянии при полной загрузке, км	1100
Максимальная дальность полета, км	2660
Количество экипажа, чел.	6
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	собственность
Правоустанавливающий документ	Распоряжение ФАУГИ №1552-р от 14.09.2012г.; Передаточный акт от 21.09.2012г.
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации прав на воздушное судно от 31.01.2013г. серия АА №004421,выдано Федеральным агентством воздушного транспорта
Обременения	отсутствуют
<b>Состояние</b>	удовлетворительное
<b>Балансовая стоимость</b>	0,00

#### **Анализ обременений объекта оценки**

Обременения не зарегистрированы.

## Глава 3. Анализ рынка объекта оценки

### 3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на 2018г.

Первое полугодие 2018 г. дало разнонаправленные сигналы относительно результатов и перспектив экономического развития РФ. С одной стороны, данные Росстата и альтернативных источников подтверждают несомненный рост российской экономики (реальный ВВП за I квартал увеличился на 0,5%, индекс промышленного производства за полугодие составил 102,0% к 1-му полугодию 2016 г.). С другой стороны, неблагоприятные погодные условия, наблюдавшиеся в европейской части РФ, отрицательно влияют на прогноз в сельском хозяйстве, которое в последние годы стало одним из локомотивов роста. Снизившаяся во II квартале цена на нефть усиливает фактор неопределенности. Таким образом, при разработке прогноза на ближайшие три года, который должен учитываться при анализе нового трехлетнего бюджета на соответствующий период, мы вынуждены расширить диапазон изменения внешних условий и пересмотреть принятые ранее предпосылки. Тем не менее в основном сценарии экономического развития до 2019 г., который мы назовем инерционным, мы будем исходить из предположения, что среднегодовая цена на нефть марки Urals составит 50 долл./барр. в 2018 г. (факт I квартала – 52 долл./барр., II квартал – 48,9 долл./барр.) и поднимется до 55 долл./барр. в 2018 и 2019 гг. По сравнению с предыдущим прогнозом<sup>1</sup> мы снизили прогнозную цену нефти в 2018–2019 гг., но даже при таком снижении условия внешней торговли для российской экономики в ближайшие два с половиной года будут более благоприятными, чем в 2016 г. В качестве альтернативного – консервативного – сценария мы рассматриваем вариант с динамикой цены на нефть, заданной в базовом сценарии Минэкономразвития России: среднегодовая цена нефти марки Urals предполагается равной 45,6 долл./барр. в 2018 г. и 40,8, и 41,6 долл./барр. в 2018 и 2019 гг. соответственно. Этот сценарий, по нашему мнению, отражает нижнюю границу вероятных внешних условий развития.

По обоим сценариям в 2018–2019 гг. прогнозируется рост экономики в реальном выражении. В инерционном сценарии в 2018 г. рост реального ВВП предполагается на уровне 1,3%, в 2018 г. – на 1,4% и в 2019 г. – на 1,2%. В консервативном сценарии прогнозируемый рост несколько ниже: 0,9, 0,8 и 0,7% соответственно. Прирост индекса промышленного производства в инерционном сценарии составит в 2018–2019 гг. соответственно 1,1, 1,9 и 1,8; в консервативном – 0,8, 0,8 и 0,6%. Основные причины более медленного роста в консервативном сценарии связаны с более низкими темпами роста доходов и соответственно конечного спроса. Динамика инвестиций в основной капитал будет в целом соответствовать динамике ВВП в обоих сценариях – постоянный ежегодный рост, более высокий в инерционном сценарии и более низкий в консервативном. В обоих сценариях темпы роста инвестиций ожидаются выше, чем темп роста ВВП, и, со статистической точки зрения, именно динамика инвестиций будет основным драйвером роста в ближайшие годы. В 2018 г. прогнозируемый прирост инвестиций в основной капитал составит 2,1%, в 2018–2019 гг. – 2,1 и 1,9%. В консервативном сценарии мы ожидаем рост инвестиций в 2018–2019 гг. на уровне 1,5, 1,2 и 1,1% соответственно. Однако такие темпы могут позволить лишь компенсировать выбытие части основных фондов вследствие естественной амортизации. Значит, говорить о начале инвестиционной фазы роста преждевременно.

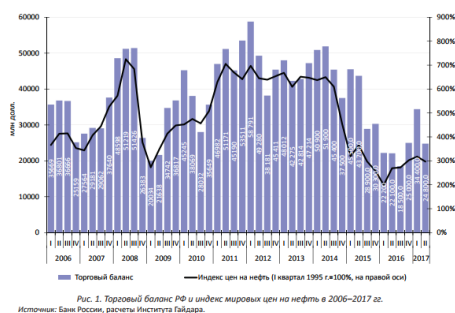
Уровень безработицы в рамках инерционного сценария прогнозируется равным 5,1, 5 и 4,8% в 2018, 2019 и 2020 гг., а в рамках консервативного – 5,2, 5,4 и 5,2%. То есть можно говорить о закреплении безработицы на уровне около 5% независимо от рассматриваемого сценария, поскольку доминирующим в любом случае оказывается эффект от общего сокращения численности экономически активного населения. Уровень безработицы, таким образом, остается стабильным, но при этом количество занятых в экономике сокращается. Реальные располагаемые денежные доходы домашних хозяйств в 2018 г., по нашим оценкам, вырастут в инерционном сценарии (+0,4%) и продолжат сокращаться (-0,2%) в консервативном. В 2018–2019 гг. в инерционном сценарии располагаемые доходы населения вырастут на 1,6 и 1,5% соответственно, а в консервативном варианте – на 1,0 и 0,4%. Рост реальных доходов в консервативном сценарии объясняется в первую очередь более низкой стартовой точкой после их падения в 2018 г. и более вероятной в этом случае бюджетной поддержкой населения в год президентских выборов. Оборот розничной торговли в инерционном сценарии будет отражать динамику доходов. В 2018 г. его объем не изменится по сравнению с предыдущим годом, а в 2018–2019 гг. он возобновит рост на уровне 1,4 и 1,5% соответственно. В консервативном сценарии мы ожидаем стагнацию потребления, оборот розничной торговли будет сокращаться в реальном выражении на 0,1, 0,6 и 0,4% соответственно.

При прогнозировании индекса потребительских цен мы исходили из предпосылки, что



Центральному банку России удастся удержать инфляцию в пределах таргета (4,0%) на протяжении рассматриваемого периода. Очевидно, что в консервативном сценарии в условиях давления на инфляцию со стороны курса рубля и более высокой неопределенности в МОНИТОРИНГ №14(52) 2018 экономике таргет может быть достигнут за счет проведения более жесткой денежно-кредитной политики, выражающейся в сохранении высоких реальных ставок. В инерционном сценарии Банк России проводит политику постепенного снижения базовой ставки, и таким образом ценовая доступность кредита для заемщиков повышается. Индекс потребительских цен в инерционном сценарии составит 4,1, 3,9 и 3,6% в 2018, 2019 и 2020 гг. соответственно. В консервативном сценарии – 4,1, 4,1 и 4%. Номинальная процентная ставка по кредитам нефинансовому сектору в инерционном сценарии будет равна 10,5, 10,4 и 8,1% в 2018, 2019 и 2020 гг., а реальная – 6,1, 5,1 и 4,5%. В консервативном сценарии номинальная ставка будет равна 10,7% в 2018 г., 16,4% – в 2019 г. и 11,1% – в 2020 г., а реальная – 6,4, 11,8 и 7,0%. Соответственно показатели роста денежных агрегатов в консервативном сценарии также будут более скромные, чем в инерционном сценарии. При заданных внешних условиях и сохранении политики свободного плавания, согласно нашим расчетам, среднегодовой обменный курс рубля к доллару составит 58,4 руб./долл. в 2018 г., 59,4 руб./долл. – в 2019 г. и 58,8 руб./долл. – в 2020 г. Реальный эффективный курс соответственно вырастет на 10,2% в 2019 г. и на 0,5% – в 2020 г., а в 2018 г. останется неизменным. В рамках консервативного сценария прогнозируемый номинальный обменный курс составит 59,6 руб./долл. в 2018 г., 66,5 руб./долл. – в 2019 г. и 64,8 руб./долл. – в 2020 г. При таком варианте развития событий волатильность реального эффективного обменного курса возрастает: в 2018 г. он также укрепится, но на 7,5%, после чего в 2019 г. ослабнет на 1,8%, а в 2020 г. снова вырастет в пределах 1,2%. Тем не менее даже при реализации консервативного варианта внешних условий и падении цен на нефть ниже 45 долл./барр. мы не считаем вероятным устойчивое снижение курса рубля до уровня в районе 70 руб./долл. Это, в свою очередь, создает риски недобора нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в ближайшую трехлетку. Поскольку даже в консервативном сценарии среднегодовые цены на нефть в 2018 г. выше, чем в 2017 г., и реальный курс рубля укрепляется, по нашим расчетам, будет наблюдаться рост объемов экспорта и импорта. Экспорт товаров в инерционном сценарии вырастет до 327,5 млрд. долл. в 2018 г., до 333,0 млрд. долл. – в 2019 г. и до 337,4 млрд. долл. – в 2020 г. В консервативном сценарии в 2018 г. экспорт вырастет до 325,1 млрд. долл. и снизится в 2019 и 2020 гг. до 319,8 и 324,2 млрд. долл. соответственно. Импорт товаров в 2018 г. вырастет до 187,4 млрд. долл. в рамках инерционного сценария и до 184,2 млрд. долл. – в рамках консервативного. В 2018 г. прогнозируемый объем импорта вырастет до 199,4 и 191,2 млрд. долл. в инерционном и консервативном сценариях соответственно, а в 2019 г. – до 219,2 млрд. долл. в инерционном сценарии и до 206,2 млрд. долл. – в консервативном. В обоих сценариях мы предполагаем разовый рост экспорта услуг примерно на 2,5 млрд. долл. в 2018 г. в связи с проведением в России чемпионата мира по футболу. Мы по-прежнему не видим реальных факторов роста экономики выше уровня 1,0–1,5% в год. Очевидно, что прогнозируемые и нами, и Минэкономразвития России темпы роста не могут рассматриваться как приемлемые. В этом контексте чрезвычайно важным шагом стало бы принятие новой программы экономических реформ, которая позволит ускорить рост экономики и расширить возможности, в том числе, и для бюджетного маневра.

Во II квартале текущего года счет текущих операций платежного баланса РФ оказался отрицательным. Это стало результатом увеличения импорта товаров вследствие укрепления рубля, сезонного роста импорта услуг и выплат инвестиционных доходов при стагнации экспорта товаров после прекращения роста цен на нефть. В результате укрепление рубля в июне сменилось его ослаблением. В соответствии с опубликованной Банком России предварительной оценкой платежного баланса сальдо счета текущих операций во II квартале 2018 г. составило –0,3 млрд. долл. (по сравнению с +2 млрд. долл. во II квартале 2016 г. и +23,3 млрд. долл. в I квартале 2018 г.). Такое изменение обусловлено ухудшением трех основных балансов, определяющих счет текущих операций. Во-первых, в апреле–июне произошло снижение торгового товарного баланса. Во II квартале 2018 г. он составил 24,8 млрд. долл., снизившись на 28% по сравнению с 34,4 млрд. долл. в I квартале 2018 г. (правда, это больше на 11% по сравнению с 22,3 млрд. долл. во II квартале 2016 г.) (рис. 1). В целом за 1-е полугодие 2018 г. стоимостные объемы экспорта существенно выросли, но главным образом за счет роста экспортных цен на поставляемую Россией продукцию (нефть, нефтепродукты, каменный уголь, черные и цветные металлы, пшеница).



При этом цены во II квартале 2018 г. по сравнению с I кварталом изменились незначительно. Но если экспорт во II квартале (83,4 млрд. долл.) почти не изменился по сравнению с I кварталом (82,4 млрд. долл.), то импорт существенно вырос – на 22% (с 48,0 млрд. долл. в I квартале 2018 г. до 58,6 млрд. долл. во II), что и обусловило ухудшение торгового баланса. При этом динамика импорта по-прежнему коррелирует с курсом национальной валюты: согласно данным ЦБ РФ, индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам в 1-м полугодии 2018 г. по отношению к 1-му полугодию 2016 г. составил +26,7%, то есть произошло значительное укрепление рубля, означающее существенное относительное удешевление импортных поставок. Во-вторых, в апреле–июне наблюдалось ухудшение баланса торговли услугами. Во II квартале 2018 г. он достиг –7,1 млрд. долл. (ниже на 39% по сравнению с –5,1 млрд. долл. в I квартале 2018 г. и на 18% по сравнению с –6 млрд. долл. во II квартале 2016 г.). И экспорт (главным образом, за счет туризма в Россию и транспортных услуг), и импорт (в основном за счет поездок) услуг выросли во II квартале 2018 г. относительно как предыдущего квартала, так и II квартала 2016 г. Однако более значительный рост импорта по сравнению с экспортом (21,7% и 14,5% соответственно по сравнению с предыдущим кварталом, а также 14,8% и 12,7% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.) обусловил ухудшение отрицательного баланса торговли услугами. Наконец, во II квартале было зафиксировано ухудшение баланса инвестиционных доходов, который составил –16 млрд. долл., по сравнению с –3,9 млрд. долл. в I квартале 2018 г. и –12,8 млрд. долл. во II квартале 2016 г. Во II квартале значительно выросли инвестиционные доходы к выплате, причем как относительно предыдущего квартала (рост на 58,6% с 14,0 млрд. долл. до 22,2 млрд. долл.), так и II квартала 2016 г. (рост на 8,3% с 20,5 млрд. долл. до 22,2 млрд. долл.). При этом инвестиционные доходы к получению в 1-м полугодии 2018 г. по сравнению с 1-м полугодием 2016 г. не изменились и составили 16,3 млрд. долл. Рост доходов к выплате произошел главным образом за счет небанковских организаций и отражает прежде всего сезонное увеличение дивидендных выплат российских компаний.

Остальные составляющие счета текущих операций (баланс оплаты труда, баланс ренты, баланс вторичных доходов) по-прежнему составляют незначительную величину по сравнению с упомянутыми выше основными балансами и их динамика не оказывает значимого влияния на счет текущих операций. Таким образом, по итогам II квартала 2018 г. произошло традиционное сезонное ухудшение счета текущих операций, связанное как с ростом выплат инвестиционных доходов за границу, так и с импортом услуг, прежде всего туристических. В этом году на сезонные факторы наложились также ускорение роста импорта вследствие укрепления рубля снижения мировых цен на нефть. В итоге впервые с III квартала 2013 г. счет текущих операций оказался отрицательным. Однако в условиях плавающего курса рубля это не несет значительных рисков экономической дестабилизации, так как курс рубля постепенно корректируется, удараживая импорт и вновь «выравнивая» платежный баланс.

По данным Банка России, объем вкладов населения за 1-е полугодие 2018 г. вырос на 4,3% (в аналогичный период 2017 г. объем вкладов населения сократился на 0,7%). Однако это не означает, что сбережения увеличились у всех доходных групп. По данным Агентства по страхованию вкладов, вклады свыше 700 тыс. руб. составляют более 60% всего их объема и поэтому динамика крупных вкладов оказывает решающее влияние на средние показатели. Так, по сравнению с I кварталом 2013 г. в I квартале 2018 г. доля вкладов менее 100 тыс. руб. сократилась с 13,6 до 8,6%, в то время как доля вкладов свыше 700 тыс. руб. увеличилась с 47,2 до 61,5%<sup>4</sup>. Что свидетельствует о преимущественном росте вкладов более обеспеченных слоев населения. В июне 2018 г. кредиты физическим лицам увеличились за месяц на 1,1%. В целом за 1-е полугодие 2018 г. кредиты физическими лицами увеличились на 3,8% (за аналогичный период прошлого года кредиты снизились на 1,0%) Национальное бюро кредитных историй отмечает, что в 1-м полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. объем вы-

потребительских кредитов увеличился на 38,4%, а количество выданных потребительских кредитов – на 28,9%<sup>5</sup>. Проведенный анализ показывает, что рост объема кредитов физическим лицам был выше в регионах с более высоким уровнем бедности (рис. 3). Таким образом, население частично пытается компенсировать длительное снижение реальных денежных доходов заемными средствами. Более высокий прирост объема кредитов физическим лицам в бедных регионах свидетельствует о том, что заемные средства для низкообеспеченных слоев становятся реальным способом поддержки хоть сколько-нибудь приемлемого уровня жизни.

### **3.2. О социально-экономическом положении в г.Москвы за январь-июнь 2018 года<sup>10</sup>**

**Экономика Москвы** — крупнейшая экономика среди субъектов Российской Федерации по объёму валового регионального продукта. Вклад валового регионального продукта Москвы в общероссийскую экономику постепенно снижается и к 2016 году опустился до 16,2% в связи с тем что региональные экономики часто демонстрируют большой потенциал экономического развития, ориентируясь на внутренний/местный спрос, который часто игнорирует глобальные кризисы. В структуре ВРП Москвы весомую часть занимает сектор услуг, который более чувствителен к мировой экономической конъюнктуре. Немаловажную роль играют также торговля и туризм. В абсолютных цифрах ВРП Москвы в 2016 году составил 13,9194 трлн. Рублей.

На данный момент Москва — крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено более половины банков, зарегистрированных в стране<sup>[6]</sup>. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может полностью располагаться за тысячи километров от столицы.

Кроме того, это крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

По прогнозу PricewaterhouseCoopers, в 2020 году Москва будет занимать 23-е место среди крупнейших городских экономик мира — её валовой региональный продукт составит \$325 млрд. Экономический рост на период до 2020 года прогнозируется на уровне 4 %, доход на душу населения вырастет с \$17 тыс. до \$29,8 тыс. по паритету покупательной способности (для сравнения — в 2020 году доход на душу населения прогнозируется: Сан-Франциско — \$91,1 тыс., Лондон — \$82,3 тыс., Нью-Йорк — \$76,9 тыс., Мадрид — \$49 тыс., Токио — \$45,1 тыс., Стамбул — \$24,3 тыс.).

Согласно исследованию «Цены и доходы» UBS (Швейцария) (2010): по уровню цен на корзину из 122 продуктов и услуг Москва занимает 44-е место среди крупных городов мира или 65,8 % от уровня Нью-Йорка, по уровню доходов — 42 место или 30,5 % от уровня доходов в Нью-Йорке, по уровню покупательной способности российская столица находится на 39 месте в мире.

---

<sup>10</sup> Источник: [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/)

**ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДИНАМИКУ  
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
МОСКВЫ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ,  
ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2018 ГОДА  
(в % к январю-июлю 2017 года)**

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	103.0	119.2	103.5	109.0
июль 2018 г. к июню 2018 г.	99.8	98.8	109.0	109.8
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	101.9	115.7	59.7	128.9
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102.6	102.7	102.5	107.1
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	102.4	105.0	102.3	101.2
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
июль 2018 г. к декабрю 2017 г.	102.1	102.6	102.4	1-3.1
июль 2018 г. к июню 2018 г.	100.5	100.7	100.4	100.5
Индекс цен производителей промышленных товаров				
июль 2018 г. к декабрю 2017 г.	109.1	106.3	102.9	103.8
июль 2018 г. к июню 2018 г.	103.4	99.9	101.4	101.3
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
июль 2018 г. к декабрю 2017 г.	102.8	104.9	106.2	102.5
июль 2018 г. к июню 2018 г.	100.5	100.4	101.2	100.4
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
июль 2018 г. к декабрю 2017 г.	102.3	105.8	107.8	101.6
июль 2018 г. к июню 2018 г.	100.5	100.2	101.6	100.3
Среднемесячная заработная плата (январь-июнь 2018 г. к январю-июню 2017 г.)	111.2	113.4	112.3	108.9
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец июля 2018 г. к концу июня 2018 г.	97.9	97.3	99.5	98.1

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2018 г. составил 410,1 млрд. рублей, или в сопоставимой оценке 87,5% к январю-июлю 2017 года.

На территории г. Москвы введены в действие жилые дома общей площадью 1251,8 тыс. кв. метров, что составило 115,7% к январю-июлю 2017 года.

Из объектов социально-культурной сферы введены в эксплуатацию: 5 дошкольных образовательных организаций на 1475 мест, одна общеобразовательная организация на 1012 ученических мест, 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену и больница на 300 коек.

В июле 2018 г. по сравнению с июнем 2018 г. индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 100,2%. Продовольственные товары подешевели на 0,5%, непродовольственные товары подорожали на 0,1%, платные услуги – на 1%.

По сравнению с декабрем 2017 г. потребительские цены на товары и услуги повысились на 2,7%, в том числе на продовольственные товары - на 2,9%, непродовольственные товары - на 2,7%, платные услуги – на 2,5%.

На конец июля 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 33,6 тыс. человек, из них 24,8 тыс. человек было официально признано безработными.

По данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2018 г. возросла на 0,3%, по сравнению с июлем 2017 г. - уменьшилась на 18,1%.

Численность официально зарегистрированных безработных по сравнению с июлем 2017 г. уменьшилась на 14,2%.

Оценка численности постоянного населения на 1 апреля 2018 года составила 12533,1 тыс. человек и увеличилась за январь-март 2018 на 26,6 тыс. человек. Численность родившихся в январе-марте 2018 года составила 30 885 человек. (Справочно: январь - март 2017 года – 32042 человек) Миграционный прирост в январе-марте 2018 года – 27 998 человек. (Справочно: январь-март 2017 года миграционный прирост – 8 623 человек) Численность рабочей силы в январе-марте 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7208,6 тыс. человек, в их числе 7114,8 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как

безработные). В течение апреля 2018 года признано безработными 5,3 тыс. человек (их численность осталось на уровне аналогичного периода прошлого года). Численность трудоустроенных безработных в апреле 2018 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс. и составила 3,0 тыс. человек. К концу апреля 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 37,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 28,5 тыс. человек имели статус безработного. На конец апреля 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в апреле 2018 года составил 117,2% к апрелю 2017 года. Индекс потребительских цен в апреле 2018 года составил – 100,5%. На продукты питания индекс составил – 100,8%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 100,3 %. (Справочно: в апреле 2017 г. индекс потребительских цен – 100,4%). Индекс потребительских цен: апрель 2018 г. к декабрю 2017 г. – 101,4% (Справочно: апрель 2017 г. к декабрю 2016 г. – 101,8%). В апреле 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 534 руб. 44 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 13.03.2018 г. № 176-ПП, составила – 15 397 рубль, для трудоспособного населения – 17 560 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016- 2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за март 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 84081 рубль и увеличилась по сравнению с мартом 2017 года на 13,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2018 года составила 109,6% к уровню марта 2017 года. За январь-февраль 2018 года количество убыточных организаций составило 1615 или 32,8% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 307819,8 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 марта 2018 года составила 15981,8 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 990,9 млрд. рублей или 6,2% (на 1 марта 2017 года – 7,2%, на 1 февраля 2018 года – 5,6%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец февраля 2018 года составила 20060,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,1 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 марта 2017 года – 0,1%, на 1 февраля 2018 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 марта 2018 года составила 14471,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 851,3 млрд. рублей или 5,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 марта 2017 года – 6,6%, на 1 февраля 2018 года – 5,3%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2018 года, суммарная задолженность составила 87,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 мая 2017 года на 26%, по сравнению с 1 апреля 2018 года - на 48%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

### **3.3. Рынок недвижимости г. Москвы**

Рынок недвижимости Ростова-на-Дону и Ростовской области – один из наиболее развитых на Юге России. Донской край стабильно входит в десятку регионов – лидеров по ежегодной сдаче жилья в эксплуатацию. При этом Минрегионразвития поставил Ростов-на-Дону в пятерку городов с лучшими условиями для проживания в России. В регионе динамично развивается индивидуальное домостроение, строится большое количество коттеджных поселков.

На территории области проживают более 4-х миллионов человек. Эта цифра растет, в том числе за счет переселенцев из Украины и северных регионов России. Столица края – Ростов-на-Дону занимает первое место на Юге России по численности населения (более миллиона жителей). Небольшая площадь города объясняет сложности с поиском участков для интенсивного строительства в его черте. Чтобы решить эту проблему, власти планируют объединить Ростов с Батайском и Аксаем, а также выставить на торги муниципальные земельные участки.

На развитие коммерческой недвижимости Ростова благоприятно сказывается подготовка к Чемпионату мира по футболу 2018 года. Открылся международный аэропорт Южный, развивается инфраструктура, идет построено нескольких пятизвездочных отелей.

**Рынок жилой недвижимости г. Москвы август 2018г.**

В августе 2018 г. на рынке недвижимости Москвы в основном сохранились июльские тенденции: цены на дешевое жилье росли на фоне вымывания самых доступных предложений, а дорогие и сильно переоцененные квартиры, наоборот, дешевели. Примечательно, что стоимость высокобюджетной недвижимости снижалась, даже несмотря на обвал рубля.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), в связи с ростом курса доллара долларový индекс стоимости жилья в Москве в августе упал сразу на 2,1%, примерно до \$2 600 за кв. м. Рублевый индекс увеличился на те же 0,3%, что и в июне, и приблизился к отметке 167 800 руб. за кв. м.

Как и в предыдущем месяце, средний уровень рублевых цен в августе рос почти исключительно благодаря «народным» сегментам: индекс дешевого жилья, то есть стоимость 20% квартир с самой низкой ценой, в августе увеличился на 0,5%. А аналогичный индекс самого дорогого жилья за тот же период потерял 0,6%. Причем больше всего выросло в цене самое дешевое и низкокачественное предложение на рынке – панельные пятиэтажки подорожали на 1,5%. Квартиры в девяти- и 14-этажных домах советской постройки прибавили 0,7%, кирпичные пятиэтажки – 0,5%. Зато в сегменте современных панельных домов рост цен по итогам августа был нулевым. Такая картина свидетельствует о том, что на вторичном рынке сохраняется оживление – активность покупателей стимулирует грядущий рост ставок по ипотеке. Но платежеспособный спрос при этом крайне ограничен – даже с учетом пока еще рекордно низких ставок по ипотеке люди могут позволить себе только самое дешевое жилье.

Дорогое жилье, долгое время демонстрировавшую аномальную ценовую устойчивость, продолжает дешеветь. Цены на квартиры в современных монолитно-кирпичных домах, снизившиеся на 1,7% в июле, по итогам августа упали еще на 1,4%. И это при том, что в августе резко вырос курс доллара, на который до сих пор ориентируются многие владельцы высокобюджетной недвижимости. Как неоднократно отмечал [www.irn.ru](http://www.irn.ru), стоимость дорогого жилья всегда снижается с некоторым запозданием, но со временем этот сегмент обязательно наверстывает упущенное.

Схожие тенденции показывает и динамика цен в разрезе комнатности и географии. В лидерах рынка – однушки и демократичные округа, в аутсайдерах – многокомнатные квартиры и престижные районы. Приостановка падения и небольшой отскок цен в некоторых сегментах в последние месяцы – это временное явление, связанное главным образом с резким удешевлением ипотеки, а не свидетельство разворота рынка. В обозримом будущем цены на жилье в московском регионе вновь начнут снижаться на фоне увеличения разрыва между уровнем спроса и объемом предложения.

Существует теоретическая возможность, что не все запланированные объемы будут выведены на рынок из-за массового банкротства застройщиков, не выдержавших конкуренции, ужесточения законодательства и т.п. Однако, учитывая все еще высокую маржинальность строительного бизнеса в Москве, такое развитие событий маловероятно. Конечно, разорение отдельных компаний не исключено, однако желающие занять их место всегда найдутся – столичный рынок по-прежнему очень привлекателен для девелоперов из регионов. Поэтому, скорее всего, если не все, то большая часть запланированных проектов пополнит объемы предложения, что окажет очень существенное давление на стоимость жилья. На вторичном рынке цены еще относительно долго продержатся на нынешнем уровне – продавцы-частники, как обычно, будут всячески сопротивляться снижению стоимости своих квартир, хотя в итоге экономика все равно возьмет верх над психологией. А на первичном рынке уже достаточно скоро можно ждать увеличения дисконтов для конкретных покупателей, еще большего распространения скидочных акций и т.п. Новые объекты будут выходить с более низким ценником, чем в существующих, а рост стоимости метра по мере повышения стадии готовности сократится до минимума. В результате средний по рынку уровень цен будет снижаться примерно на 5-7-10% в год, и концу 2020-2021 гг. просядет еще примерно на 15-20%, как и прогнозировал IRN.RU на основании теории циклов. Перехода рынка к устойчивому росту цен можно будет ждать еще примерно года через два, после того как рассосется избыток предложения.

### **Офисная недвижимость г. Москвы 1 полугодие 2018г.**

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в I квартале снизился на 3% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 409 объектов общей площадью 1 926 тыс. кв. м, из них 262 объекта экспонировалось в центре и 1 147 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади – на 1%, а за пределами – уменьшился на 1% и на 21%, соответственно.

По сравнению с I кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре увеличилась на 12%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 16%.

## Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в I кв. 2018 года снизилась на 7% и составила 326 641 руб./кв.м. Снижение цен во многом было вызвано выходом на рынок крупного дешевого офисного объекта на ул. Арбат (27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в I квартале уменьшилась на 6% и составила 158 470 руб./кв.м. Влияние на снижение цены оказал выход в I квартале дешевого крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 76 020 руб./кв.м), при этом на 6% снизилась цена и по объектам, которые экспонируются уже давно.

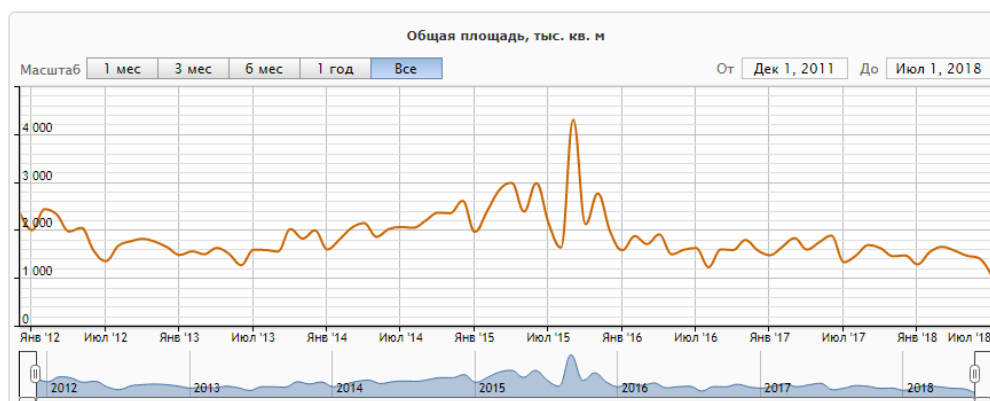
Цены по объектам в центре и за его пределами центра снизились примерно на одном уровне, однако за год более существенным снижением оказалось по объектам в центре.

## Аренда.

В июле 2018 г. в аренду предлагался 2 201 объект коммерческой недвижимости общей площадью 1 055 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 28%, а по общей площади - на 25%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 18 170 руб./кв. м/год. Курс доллара в июле остался на уровне июня, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также снизилась на 1% и составила 288\$/кв.м/год. За год, с июля 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые - на 6%. Существенное снижение объема предложения при отсутствии сколь-нибудь значительного изменения ставок отражает летнее затишье на рынке. Деловая активность, скорее всего, вырастет с приходом осени. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 201	15 863	1 055	0,48	18 170
К июню 2018	▼ -28%	▼ -27%	▼ -25%	▲ +4%	▼ -1%
К июлю 2017	▼ -17%	▼ -18%	▼ -20%	▼ -4%	▲ +1%

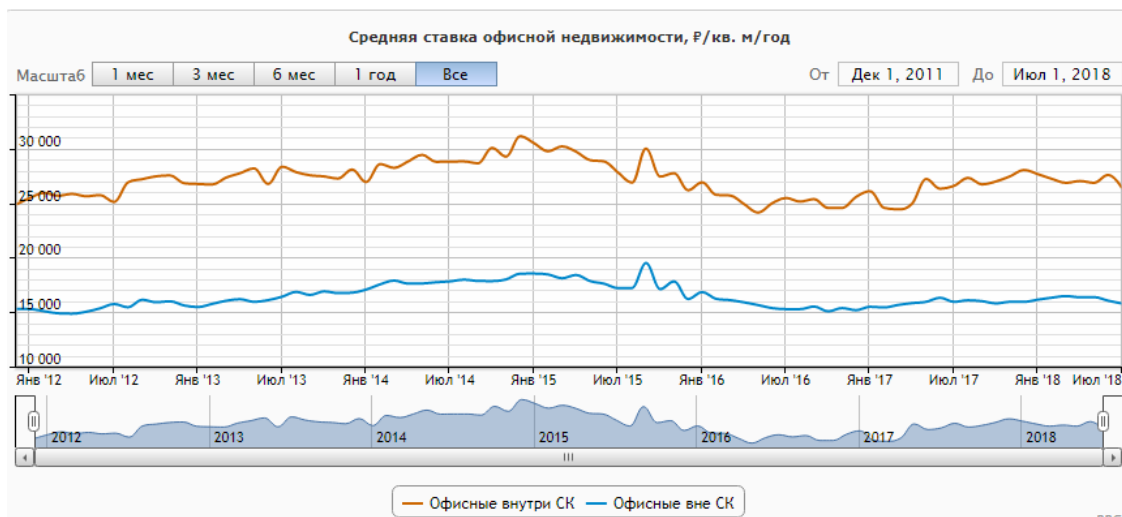


В июле 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 28%, а по общей площади на 26% и составил 1 309 объектов общей площадью 532 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 29%, а их общая площадь - на 43%. Средняя арендная ставка снизилась на 4% и составила 26 382 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 30% до 26%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 28% и по общей площади - на 25%, при этом средняя ставка снизилась на 2% и составила 15 788 руб./кв.м/год. Снижение ставок в условиях существенного сокращения объема предложения может быть вызвано традиционным снижением деловой активности летом.





#### Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июле 2018 г. составил 369 объектов общей площадью 358 тыс. кв.м. По сравнению с июнем он снизился на 24% по количеству и на 18% по общей площади. Средняя ставка в июле снизилась на 1% и составила 6 794 руб./кв.м/год.

Производственно-складские помещения

ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	369	2 259	357,601	0,969	6 794
<b>К июню 2018</b>	▼ -24%	▼ -21%	▼ -18%	▲ +8%	▼ -1%
<b>К июлю 2017</b>	▼ -26%	▼ -22%	▼ -27%	▼ -2%	▲ +6%



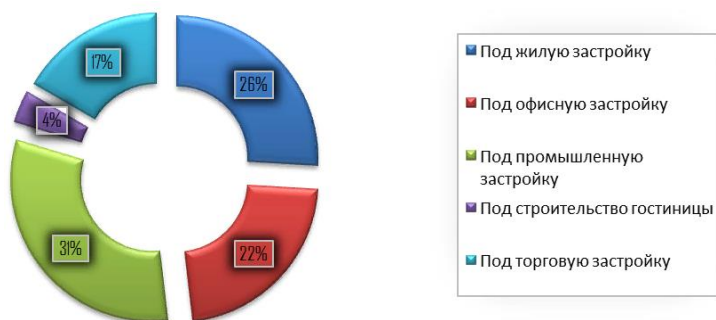
### 3.4. Анализ рынка земли г Москвы 2018 г.<sup>11</sup>

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы оценщиком были проанализированы предложения о продаже недвижимости на 1 полугодие 2018 года на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт). В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

*Диаграмма №1. Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы*

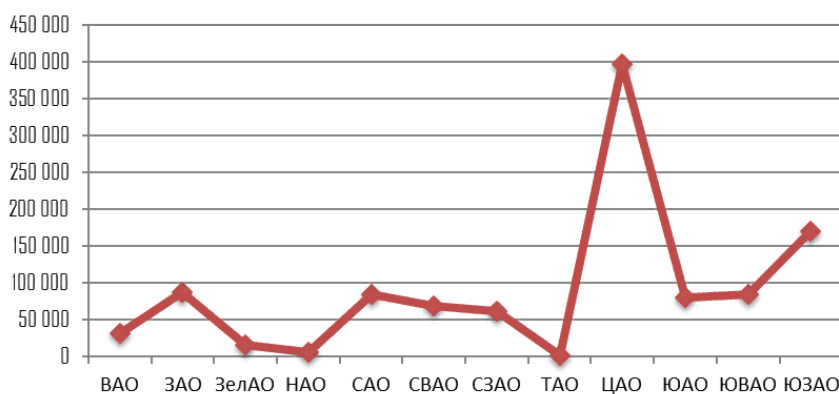
<sup>11</sup><http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>





В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходится на Троицкий административный округ.

Диаграмма №2. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы



Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

Диаграмма №4. Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.



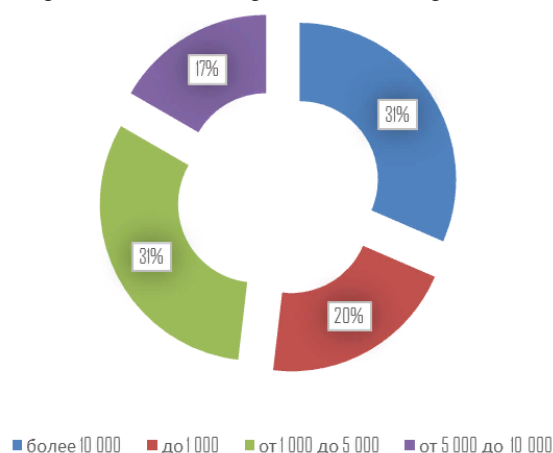
Произошло формирование следующим образом:

до 1 000 кв. м – 20 %;

в настоящее время земельных участков, площадью от 1 до 10 000 кв. м, предложений по данному параметру составило 31%. В основном это участки в зависимости от площади

от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;  
от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;  
более 10 000 кв. м – 31%.

Диаграмма №5. Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади



### 3.4. Анализ рынка автотранспорта за май 2018г.

Согласно данным Ассоциации европейского бизнеса, темпы роста продаж легковых автомобилей и легкого коммерческого транспорта в России в мае остались высокими: по итогам месяца суммарные продажи достигли 147 525 ед., увеличившись на 18% г/г. Таким образом, за 5м18 продажи выросли на 20% г/г, до 692 870 ед.

На наш взгляд, продолжающийся рост рынка указывает на устойчивое восстановление потребительского спроса – хотя продажи в мае могли подстегнуть опасения покупателей относительно скорого повышения цен на новые автомобили после недавнего ослабления рубля. С учетом этого обстоятельства мы сохраняем без изменений наш прогноз роста продаж на 11% по итогам 2018 г., причем тенденция последних месяцев указывает на то, что фактический результат может превысить эту оценку. Также отметим заметное улучшение динамики продаж внедорожников УАЗ компанией Sollers ("держатель", прогнозная цена – 600 руб.; ожидаемая полная доходность – 29%) в мае, хотя и на фоне благоприятного эффекта базы. Показатель за 5м18 остался слабым.

"АВТОВАЗ" (рекомендация пересматривается), реализующий автомобили марки Lada, сохранил лидирующую позицию. В мае компания увеличила продажи на 14% г/г (доля рынка – 19,4%), а с начала года – на 23% г/г (доля рынка – 20%). Четыре модели АвтоВАЗа попали в десятку наиболее продаваемых как за май, так и за 5м18 (Vesta, Granta, Largus и XRAY). За российской компанией следуют KIA (#2), Hyundai (#3), Renault (#4) и VW (#5) – все они показали рост продаж более чем на 10% в мае и с начала года.

Восстановление рынка по-прежнему обусловлено ростом в сегменте бюджетных автомобилей, в то время как динамика продаж автомобилей премиальных марок в мае была неоднородной. В частности, некоторые премиальные марки – Porsche (+31% г/г), BMW (+24% г/г) и Lexus (+18% г/г) – показали значительный рост, другие – Infinity (+9% г/г), Mercedes-Benz (+6% г/г, только легковые автомобили) и Volvo (+2% г/г) – относительно умеренный, а по ряду марок – Land Rover (-14% г/г) и Audi (-15% г/г) продажи заметно снизились.

Sollers увеличил продажи марки "УАЗ" в мае на 40% г/г, до 3630 ед. Однако в данном случае результат обусловлен сравнением с весьма низким показателем за май 2017 г. (фактически продажи были хуже только в сезонно слабом январе 2017 г.). Несмотря на впечатляющий рост в мае 2018 г., продажи марки за 5м18 были на 7% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. Мы полагаем, что продажи марки "УАЗ" продолжают улучшаться в течение года, и результат за май в целом свидетельствует в пользу нашего мнения. Вместе с тем мы по-прежнему осторожно оцениваем перспективы Sollers, поскольку не видим существенных факторов роста стоимости акций компании в ближайшей перспективе.

В мае приостановился тренд к восстановлению продаж марки Ford (реализуемой СП Ford Sollers) – продажи по итогам месяца снизились на 6% г/г. Ford – единственный бренд в десятке наиболее продаваемых, показавший снижение продаж в течение месяца. Как бы то ни было, благодаря хорошей динамике за предыдущие месяцы продажи Ford за 5м18 выросли на 23% г/г.

Среди других российских производителей отметим "ГАЗ", увеличивший производство легкого коммерческого транспорта на 7% г/г в мае и на 9% г/г с начала года.

### 3.5. Анализ рынка воздушного транспорта

В истории транспортной авиации не раз создавались самолеты, которые могут одновременно перевозить грузы большой массы и пассажиров. Особенной популярностью в Советском Союзе пользовались военно-гражданские самолеты средней дальности. Они могли перевозить незначительное количество пассажиров, летели на большой высоте, поэтому, защищенные от обычных наземных зенитных установок условного противника, а для посадки не нужно длинной полосы. Во время холодной войны Советский Союз сильно нуждался в такой авиации, ведь можно в багажном отделении перевезти целую пехотную дивизию.

**Ан-26** (по кодификации НАТО: **Curl** — «*Вихрь*») — советский военно-транспортный самолёт, разработанный в КБ Антонов. Он является модификацией исходной модели **Ан-24**. Благодаря большой ширине проёма грузового люка (2,4 м) и установке специальной трап-створки возможна удобная погрузка как с земли, так и из кузова автомобиля, что значительно ускоряет и облегчает погрузочно-разгрузочные работы. Ан-26 оснащён двумя турбовинтовыми двигателями АИ-24ВТ и одним дополнительным реактивным РУ-19А-300, установленным в правой гондole основного двигателя. В Китае был разработан и выпускается Xian Y-7, созданный на базе Ан-26.

Первый вылет грузового самолета Ан-26 состоялся 21 мая 1969 года с аэродрома Святошин.

Самолеты семейства Ан-26 выпускались серийно в Киеве на Киевском авиационном производственном объединении в период с 1969 по 1986 год.

Всего было выпущено 1398 самолетов, из них 420 экспортированы.

28 сентября 2009 года Европейское Агентство по Безопасности Авиации (EASA) выдало Сертификат типа на грузовые самолеты Ан-26 и Ан-26Б. Это позволило продолжить успешную эксплуатацию этих самолетов, зарегистрированных в странах Евросоюза. В частности, они активно применяются для перевозки почты и срочных грузов в авиакомпаниях Латвии, Литвы, Венгрии и Польши.

Ан-26 до сих пор находится в эксплуатации. За годы эксплуатации этой машины были выпущены ее многочисленные модификации, созданные для решения узкоспециализированных задач. Некоторые из модификаций самолета сделаны в ограниченных количествах:

1. Ан-26 «Нельмо» — модель для полетов в условиях пониженных температур и вечной мерзлоты. На нем в свое время удался мировой рекорд по перелету без посадки над Северным полюсом.
2. «Сфера». Благодаря установленным турбореактивным двигателям и принудительному нагнетанию воздуха, модель смогла подняться на высоту 10500 метров.
3. Ан-26-100. Полноценный пассажирский самолет для средних и дальних перевозок, стал серийной и надежной моделью. Полюбился многим пилотам из-за своей мощности, надежности, легкости в управлении и маневренности.
4. Ан-26Б и 26Б-100. Серийные модели, эксплуатируются до сих пор, первая чисто грузовая с расширенным грузовым люком и повышенной грузоподъемностью, другая – пассажирская с увеличенной вместительностью салона.
5. Ан-26П. было построено всего пять самолетов для пожарной службы, но только два переоборудованы в транспортные. Остальные три летали вплоть до 1998 года, один использовался при тушении пожаров в Австралии в 1997 году.
6. Ан-26Ш. Учебная модель самолета, построено 36 машин, на них проводилось обучение лучших пилотов «Аэрофлота».



Кабина Ан-26, рабочие места пилотов

Планер Ан-26 представляет собой цельнометаллический свободнонесущий, двухмоторный моноплан с высоко расположенным крылом, однокилевым вертикальным оперением с форкилем и двумя подфюзеляжными гребнями. Фюзеляж самолёта представляет собой цельнометаллический балочно-стрингерный полумонокок. Фюзеляж разделён на четыре отсека: носовой Ф-1, средний Ф-2, люковый и хвостовой Ф-3. Стыковка отсеков между собой осуществляется по обшивке и стрингерам. На участке между первым и сороковым шпангоутами фюзеляж выполнен герметическим. Основная часть элементов конструкции фюзеляжа выполнена из листового и профилированного дюралюмина Д16Т, а также из алюминиевых сплавов.

В фюзеляже самолёта размещены кабина экипажа и грузовая кабина. Кабина экипажа расположена между шпангоутами 1-7 и отделена от остальной части фюзеляжа перегородкой по шпангоуту 7. Носок фюзеляжа до шпангоута 1 негерметичен и прикрыт специальным обтекателем, под которым установлена антенна радиолокатора «Гроза». Фюзеляж имеет одну входную дверь, а также 6 люков — грузовой, эксплуатационный и четыре аварийных (нижний, два бортовых и верхний). Герметизация входной двери, аварийных люков кабины экипажа и грузовой кабины осуществляется резиновыми профилями и герметиком.

Экипаж в количестве 6 человек. В передней кабине размещаются: командир экипажа, помощник КЭ, бортовой техник (между лётчиками сзади), штурман (за командиром), бортрадист (за ПКЭ). В грузовой кабине оборудовано место техника по авиадесантному оборудованию.

Отличительной особенностью самолётов типа Ан-26 от Ан-24 является наличие большого выпуклого блистера на рабочем месте штурмана экипажа (слева на борту в передней части фюзеляжа), в котором установлен коллиматорный бомбовый прицел НКПБ-7.

Бортовое оборудование обеспечивает выполнение транспортно-десантных задач днем и ночью, в простых и сложных метеоусловиях и посадку при плохой видимости. Оно включает: пилотажно-навигационное, радионавигационное, радиосвязное, радиолокационное, десантно-транспортное и высотное оборудование, а также электрооборудование и противообледенительную систему.

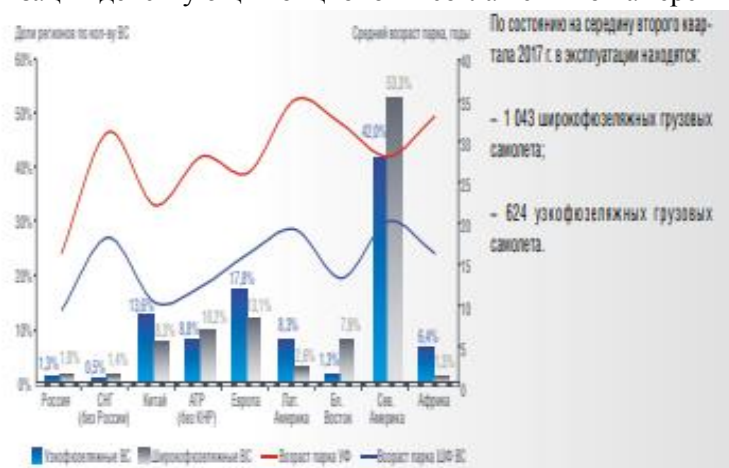
Ан-26, первоначально созданный как тактический военно-транспортный самолет, — вариант пассажирского Ан-24, широко используется и гражданскими авиакомпаниями для коммерческих перевозок на относительно небольшие расстояния.

Самолеты семейства Ан-26 выпускались серийно в Киеве на Киевском авиационном производственном объединении в период с 1969 по 1986 год. Всего было выпущено 1398 самолетов, из них 420 экспортированы.

### **Рынок грузовых самолетов**

В прогнозном периоде фактором роста в данном сегменте воздушного транспорта будет являться существенное повышение эффективности форм и методов глобальной торговли потребительскими товарами и услугами. В ближайшие 20 лет на фоне динамично развивающегося потребительского рынка ожидается ускорение темпов обновления авиакомпаниями своего парка грузовых самолетов, что в свою очередь вызовет стабильный ежегодный прирост объемов грузовых перевозок. Спрос на новые специализированные грузовые самолеты будет иметь выраженные региональные особенности, связанные с факторами социально-экономического развития стран и государственными программами поддержки

флота основных заказчиков. Появление новых региональных лидеров экономического развития приведет к постепенной трансформации направлений транспортных потоков, и к концу прогнозного периода преобладающий спрос на специализированные грузовые воздушные суда будет в большей степени обеспечен со стороны авиакомпаний государств Азиатско-Тихоокеанского региона. Рынок грузовых самолетов имеет свои специфические особенности, которые определяют характер конкуренции и механизмы формирования спроса на воздушные суда данного типа. Общая величина спроса на грузовые самолеты в рассматриваемый период оценивается в объеме 2 390 единиц, из которых конвертированные – 1 495 единиц (63%), новые – 895 единиц (37%). При этом по данным на второй квартал 2017 г. твердые заказы имеются на 122 новых грузовых самолета, а еще 143 ВС могут быть поставлены в случае реализации действующих опционов и соглашений о намерениях.



## Тенденции

В настоящее время рынок авиационных перевозок и авиатранспортная инфраструктура Российской Федерации проходят очередной цикл трансформации и модернизации. Важные геополитические события последних лет оказали негативное влияние на внешнюю конъюнктуру и макроэкономические показатели России, а также привели к изменению тенденций развития отрасли авиаперевозок в стране

Последовательно реализуется федеральная целевая программа «Развитие транспортной системы», модернизируется опорная сеть аэродромов и национальный комплекс управления воздушным движением.

федеральных округах и регионах РФ (Дальний Восток) продолжается реализация региональных программ по развитию транспортной инфраструктуры, модернизации парка ВС, субсидированию внутренних региональных (местных) и межрегиональных авиаперевозок.

Активизировались внутренние авиаперевозки. Растет туристический потенциал страны

Ведущие отечественные авиакомпании переходят от стратегии интенсивного роста к модели повышения эффективности ведения бизнеса. Существенно повышается качество их корпоративного управления. Положительный опыт развития услуг низкобюджетных авиаперевозок на примере дискаунтера «Победа» стимулировал рост и увеличение охвата территории страны перевозками данного вида. Активная реализация проектов развития высокоскоростных железнодорожных перевозок в европейской части России служит дополнительным стимулом для повышения эффективности воздушного транспорта РФ. На развитие отрасли существенное влияние оказывает антимонопольное законодательство Российской Федерации. Процесс обновления парка в авиакомпаниях РФ в настоящее время и на долгосрочную перспективу будет увязан с действием таких факторов, как:

- расширение производства модельного ряда отечественных самолетов и поэтапное развитие инструментов поддержки их продаж, а также системы послепродажного обслуживания;
- влияние единой таможенно-тарифной политики стран – членов Евразийского экономического союза, формируемой на период до 2025–2030 гг. с учетом консенсуса интересов всех государств-участников;
- начало поступления самолетов нового поколения производства Boeing и Airbus в парк авиакомпаний-лидеров, что последовательно будет менять модель спроса на закупку воздушных судов отечественного

производства.

В долгосрочной перспективе основу спроса отечественных авиакомпаний составят узкофюзеляжные самолеты вместимостью свыше 120 кресел, а общий прогнозируемый спрос на самолеты со стороны российских авиаперевозчиков может достичь 1 170 единиц.

### 3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен производственной недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку производственной недвижимости г.Москвы.

#### 1. Местоположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

престижность района расположения объекта;

расположение выхода на красную линию.

Местоположение имеет решающее значение. К факторам местоположения относятся: удаленность его от центра города, престижность района расположения.

#### Местоположение

Таблица 24. Значение корректировки на местоположение для объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Продажа			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46
Аренда			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица 25. Значение корректировки на местоположение для объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Отношение цен земельных участков под производственно-складскую застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица 26. Местоположение объектов в черте города относительно культурного и исторического центра.

Отношение цен /арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр ( может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр ( может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,82

Отношение цен /арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,85

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Таблица 27. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

2.Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Таблица 28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов



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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица 29. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок для офисно-торговых объектов

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

### 3.Этаж расположения

Таблица 30. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
<b>Арендные ставки</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

#### 4. Обеспеченность отдельным входом в помещение

Таблица 31. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

#### 5. Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица. 32 Размер скидки на торг для офисно-торговых объектов

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал

Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Таблица. 33. Размер скидки на торг для производственно-складских объектов

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,0%	13,0%
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	11,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1 ч.2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Таблица. 34. Размер скидки на торг (продажа) для земельных участков под офисно-торговую застройку

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица. 35. Размер скидки на торг (продажа) для земельных участков под индустриальную застройку

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

7.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении

отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

10. Тип объекта

Таблица 36. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,91

11. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

#### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

#### **3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных

в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 37. При мониторинге рынка аренды офисных помещений в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник
ЮВАО	Внутрикв арральная	579,4	1/1	Стандартный ремонт	4 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177861906/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177861906/</a>
ЮВАО	Внутрикв арральная	1800	1/1	Стандартный ремонт	14 198	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182602512/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182602512/</a>
ЮВАО	Внутрикв арральная	1100	1/1	Стандартный ремонт	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192087251/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192087251/</a>
ЮВАО	Внутрикв арральная	612	1/1	Стандартный ремонт	8 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/4877266/">https://www.cian.ru/rent/commercial/4877266/</a>
ЮАО	Первая	1164	1/1	Стандартный ремонт	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177261220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177261220/</a>
ЮВАО	Внутрикв арральная	1504,5	1/1	Стандартный ремонт	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177566441/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177566441/</a>
ЮВАО	Внутрикв арральная	880	1/1	Стандартный ремонт	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188829854/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188829854/</a>
ЮВАО	Первая	2657	1/1	Стандартный ремонт	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193031230/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193031230/</a>

Таблица 38. При мониторинге рынка продажи офисной недвижимости в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
г. Москва, ш. Фрезер, 17А с1	Внутрикв арральная	631	1,2/2	Стандартный ремонт	28 000 000	44 374	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165755076/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165755076/</a>
г. Москва, 1-я Вольская ул., 45 с5	Внутрикв арральная	1579	1/1	Стандартный ремонт	28 000 000	17 733	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151713751/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151713751/</a>
г. Москва, ул. Газгольдерная, 6А	Внутрикв арральная	1524	1/1	Стандартный ремонт	100 000 000	65 617	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/</a>

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
г. Москва, ул. Коновалова, 14	Внутриквартальная	761	1/1	Стандартный ремонт	67 500 000	88 699	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192147215/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192147215/</a>
г. Москва, ул. Ярославская, 17	Первая	6207	1/1	Стандартный ремонт	541 920 000	87 308	<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/commercial/msk/27968259332/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/commercial/msk/27968259332/</a>
г. Москва, ул. Окская, 1к2	Внутриквартальная	1035	подвал, 1/1	Стандартный ремонт	87 975 000	85 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191897071/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191897071/</a>
г. Москва, ул. Хвалынский бул., 4К1	Первая	1200	1/1	Стандартный ремонт	97 000 000	80 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182251965/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182251965/</a>
г. Москва, ул. Подъемная, 14 с44	Внутриквартальная	2200	1/1	Стандартный ремонт	100 000 000	45 455	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181090547/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181090547/</a>
г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, 16А	Первая	1580	1/1	Стандартный ремонт	120 000 000	75 949	<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/commercial/msk/21255462256/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/commercial/msk/21255462256/</a>

Таблица 39. При мониторинге рынка продажи земельных участков были выявлены следующие предложения:

Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
г. Москва, д. Николо-Хованское	Право собственности	Присутствуют	10 000	По границе	99 000 000	9 900	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170066586/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170066586/</a>
г. Москва, р-н Куркино	Право собственности	Отсутствуют	3 294	По границе	59 000 000	17 911	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/164404267/">https://www.cian.ru/sale/suburban/164404267/</a>
г. Москва, ул. Рябиновая, 40А	Право собственности	Отсутствуют	4 000	По границе	47 000 000	11 750	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/">https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/</a>
г. Москва, Новые Черемушки, 32	Право собственности	Отсутствуют	15 500	По границе	217 000 000	14 000	<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/msk/27964351594/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/msk/27964351594/</a>
г. Москва, пр. 6-й Загородный, 5с5	Право собственности	Присутствуют	6 200	По границе	98 000 000	15 806	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183941620/">https://www.cian.ru/sale/commercial/183941620/</a>
г. Москва, пр. Коломенский, 1В	Право собственности	Присутствуют	5 000	Газ, электричество	99 000 000	19 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162081890/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162081890/</a>

Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
г.Москва,Каширское ш.3к2с2	Право собственности	Отсутствуют	9 800	Электричество, канализация, водоснабжение	199 000 000	20 306	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188956269/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188956269/</a>
г.Москва,Варшавское ш.,38а	Право собственности	Отсутствуют	6 300	Электричество, отопление, водоснабжение	350 000 000	55 556	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/143885301/">https://www.cian.ru/sale/suburban/143885301/</a>
г.Москва,ул.Твардовского,18 к1	Право аренды	Отсутствуют	3 316	Электричество, канализация, водоснабжение	97 000 000	29 252	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/</a>
г.Москва,ул.АкадемикаАнохина,34 к2	Право собственности	Отсутствуют	1 538	Электричество, канализация, водоснабжение	29 000 000	18 856	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158960271/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158960271/</a>

Таблица 40. При мониторинге рынка продажи зданий производственно-складского назначения были выявлены следующие предложения:

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
г. Москва, ул. Центральная, 4А	Внутриквартальная	300	1,2/2	Стандартный ремонт	8 800 000	29 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163733956/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163733956/</a>
г. Москва, 2-я ул. Ибрагимова, 31А	Внутриквартальная	1746	1/1	Стандартный ремонт	48 999 840	28 064	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190458680/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190458680/</a>
г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5 к.61	Внутриквартальная	949	1/1	Стандартный ремонт	25 000 000	26 344	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_949_m_1132359653">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_949_m_1132359653</a>
г. Москва, ул. 2-я Карачаровская, 1 с1	Внутриквартальная	60	1/1	Стандартный ремонт	3 776 000	62 933	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163237377/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163237377/</a>
г. Москва, Мосрентген	Внутриквартальная	4110	1/1	Стандартный ремонт	110 000 000	26 764	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165324653/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165324653/</a>

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
г. Москва, ул. 2-я ул. Энтузиастов, вл. 5	Внутриквартальная	1035	подвал, 1/1	Стандартный ремонт	37 520 000	36 251	<a href="https://onrealty.ru/moskva/купит-sklad/7035366">https://onrealty.ru/moskva/купит-sklad/7035366</a>
г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5к40	Внутриквартальная	748,5	1/1	Стандартный ремонт	23 577 750	31 500	<a href="https://onrealty.ru/moskva/купит-sklad/6153050">https://onrealty.ru/moskva/купит-sklad/6153050</a>
г. Москва, Дмитровское ш., 102	Внутриквартальная	6103	1/1	Стандартный ремонт	129 800 000	21 268	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189122518/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189122518/</a>
г. Москва, Балаклавский пар. 30А	Первая	530	1/1	Стандартный ремонт	13 750 000	25 943	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188483144/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188483144/</a>

### 3.7. Выводы по анализу рынка

Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, проведенный на основе анализа предложений по продаже объектов производственно-складского назначения, а также офисных помещений выявил следующее:

1. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы представлен в основном зданиями и помещениями. Рынок активен в части офисных площадей.
2. Производственно-складская недвижимость в подавляющем большинстве представлена на рынке г. Москвы производственно-строительными базами, либо гаражно-складскими помещениями.
3. Средняя цена продажи офисных зданий в ЮВАО-ВАО г. Москвы составляет 60,0-67,0 тыс. руб./кв.м.

Таблица 41. Рыночная стоимость 1 кв. м при продаже офисных зданий:

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
631-6207	17 733	88 699	65 663

4. Средняя ставка аренды объектов коммерческого назначения в ЮВАО-ВАО г. Москвы составляет: 9,5-10,5 тыс. руб./кв.м

Таблица 42. Рыночная арендная ставка объектов коммерческого назначения:

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
579,4-2800	4 000	16 000	9 940

5. При продаже зданий производственно-складского назначения величина скидки на «торг» составляет в среднем 10 — 15%.
6. Средняя цена продажи зданий складского назначения в г. Москве составляет 30,0-35,0 тыс. руб./кв.м.

Таблица 43. Рыночная стоимость 1 кв. м при продаже зданий складского назначения:

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки



60-6103	21 268	62 933	32 044
---------	--------	--------	--------

6. При сдаче в аренду объектов коммерческого назначения скидка на «торг» находится в пределах 5 — 15%.

7. При продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Москва средняя цена составляет: 21 500 руб/кв.м

Таблица 44. Рыночная стоимость продажи земельных участков коммерческого назначения:

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1538-15500	9 900	55 556	21 314

### 3.8. Экономическая эффективность использования объектов оценки

#### Недвижимость

Объектом оценки служат офисные здания /помещение, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования- для размещения зданий общественно-делового назначения (г. Москва, ул. Нижегородская, 94к4; г. Москва, ул. Б. Косинская, 18Б; г. Москва, ул. Маршала Каткова, 19 к1).

Объект оценки Склад кирпичный, общей площадью 707,0 кв.м, КН №77:03:0010006:1044, располагается на земельном участке общей площадью 1592,0 кв. м, КН №77:03:0010006:1892, вид разрешенного использования – для размещения складских помещений.

Рассуждения об экономической эффективности Объекта недвижимости проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа было выявлено, что:

на основе визуального осмотра сделан вывод, что отсутствуют какие-либо препятствия по дальнейшей эксплуатации объектов, состояние которых оценивается как удовлетворительное;

Таким образом, учитывая характеристики объектов оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов (юридические, физические, экономические предпосылки и ограничения), влияющие на рынок объекта оценки, можно сделать вывод, что оптимальным использованием объектов оценки будет в качестве офисной недвижимости и объектов вспомогательного назначения.

#### Сооружения

Юридически возможным, физически осуществимым и экономически эффективным для оцениваемых сооружений является использование их по назначению.

#### Транспортные средства (автотранспорт)

Юридически возможным, физически осуществимым и экономически эффективным для оцениваемых автотранспортных средств является использование по назначению.

#### Оборудование

Юридически возможным, физически осуществимым и экономически эффективным для оцениваемого оборудования является использование его по назначению.

#### Воздушное судно (самолет)

Юридически возможным, физически осуществимым и экономически эффективным для оцениваемого воздушного судна является использование по назначению.

### 3.9. Степень ликвидности объектов оценки

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объектов оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на их рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, снижающие степень ликвидности рассматриваемых объектов:

- 1) уровень физического износа объектов оценки требует от потенциального покупателя существенных первоначальных вложений в недвижимость;
- 2) наиболее вероятным приобретателем прав на объект оценки с учетом имеющихся обременений является достаточно крупный инвестор.

С учетом вышеизложенного, степень ликвидности объектов оценки является достаточно низкой. Соответственно, ориентировочный срок реализации («до получения оферты») может составить около 6-9 месяцев<sup>12</sup>. Данные выводы отражают только мнение оценщика, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

СРД-20, май 2017 г.  
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах. Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).  
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
<b>Квартиры</b>							
<b>1 1-комнатные квартиры</b>							
	Москва	0,3...1,1	1...2,2	1,5...3,0	3...6	3...5	2...4
	Санкт-Петербург	0,5...1,2	1,3...2,8	1,8...3,5	4,5...6	4...6	2...6
	Екатеринбург				3...4,5	3...4	3...4
<b>2 2-комнатные квартиры</b>							
	Москва	0,5...1,5	2,5...4,5	3...5	4,5...7	4...6	3...5
	Санкт-Петербург		1,8...5		5...7	4...7	3...6
	Екатеринбург		3...6		4,5...7	4...6	4...6
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>							
	Москва		4...6,9	4...7,5	6...8	6...7	5...6
	Санкт-Петербург		3...8	3...9	5...10	4...8	4...6
	Екатеринбург				5...8	4...6	3...5
<b>Земельные участки</b>							
<b>1 Под личное строительство</b>							
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
<b>2 Под офисные и торговые цели</b>							
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
<b>3 Под производственно-складские цели</b>							
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10
<b>Помещения (здания)</b>							
<b>1 Производственные</b>							
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
<b>2 Торговые</b>							
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Киров	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
<b>3 Офисные</b>							
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7
<b>4 Гостиницы</b>							
	Москва		9...14		7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		8...16		9...12	9...11	8...12

## Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

### 4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

затратный подход;

подход сравнительный (сравнительный анализ продаж);

доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

12 СРД-20, май 2018г.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. На сравнительном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод сравнения продаж, в котором расчет корректировок может быть произведен методами количественного и качественного анализа. Для расчета стоимости земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256. Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

На доходном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, который, в свою очередь, делится на метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям. Для расчета стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

## 4.2. Затратный подход

### 4.2.1 Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости от применения **затратного подхода** было решено отказаться ввиду следующих причин:

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а также оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 80-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход. **Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались сравнительный и доходный подходы.**

4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

### 4.2.2. Обоснованный отказ от применения затратного подхода при оценке автотранспортных средств

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддается оценке этим подходом. Ведь любой объект есть продукт производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. Ограничивает применение затратного подхода - малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства. В то же время имеется большой класс машин, оборудования и транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. Речь идет о специальном и специализированном оборудовании, опытных исследовательских установках, уникальных образцах машин, которые

изготовлены по индивидуальным заказам. Для этих объектов невозможно найти аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителями, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Процедура затратного подхода начинается с того, что собирается и анализируется информация о внутреннем строении объекта, его структуре и составе основных элементов. При этом одной технической характеристики недостаточно, требуются подробное описание конструкции, чертежи общего вида и спецификации. Проводится также тщательный осмотр объекта. Прежде всего, в конструкции объекта выделяют стандартные узлы и элементы, для которых можно подыскать аналоги на рынке и которые, следовательно, могут быть оценены методом прямого сравнения или каким-либо другим методом сравнительного подхода. Затем в конструкции объекта выделяют основные агрегаты на основе принципа их материальной и технологической однородности. Оценка каждого из этих агрегатов выполняют отдельно с помощью того или иного метода затратного подхода. Таким образом, оценка затратным подходом является поагрегатной (поэлементной), в связи с этим связана её высокая трудоёмкость. Привлекаемая для оценки информация может быть подразделена на два вида: ценовая и производственно-экономическая. Ценовая информация. К данной информации относятся цены на идентичные или аналогичные стандартные устройства и элементы, встречающиеся в конструкции оцениваемого объекта. Производственно-экономическая информация. Получение данной информации представляет для оценщиков большие трудности, так как данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой. Поэтому отметим узкий круг сведений, который необходим для расчётов стоимости методами затратного подхода.

Затратный подход в процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца, а получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, чем от потребительской полезности этих объектов. Тем самым, оценённая стоимость может отклоняться от подлинно рыночной стоимости, т.е. стоимость материалоемких и трудоёмких в производстве объектов завышается, а конструктивно рациональных и более качественных занижается. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки (СТ) определяется как стоимость воспроизводства (СВ) объекта оценки за вычетом накопленного износа (И<sub>н</sub>):

$$СТ = СВ - И_{н},$$

$$\text{Где, } И_{н} = (1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{м}) \times (1 - И_{вн})) \times 100\%$$

Под накопленным износом (И<sub>н</sub>) понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном или денежном выражении, под воздействием физических, моральных и внешних факторов. Бухгалтерские методы начисления износа (амортизации) носят формальный характер и показывают износ, как долю хронологического возраста оборудования в установленном нормативном сроке службы (период полной амортизации имущества).

#### **Определение величины накопленного износа**

**Износ** - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, накопленный износ определяется как совокупность трех типов износа:

физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия (экономический износ):

$$И_{н} = (1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{м}) \times (1 - И_{вн})) \times 100\%$$

**Физический износ (И<sub>физ</sub>)** - снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в

результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов. Выполним расчёт физического износа для объекта оценки. Произведём расчёт физического износа объекта оценки согласно «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния» [9] (далее «Методика»). Расчёт остаточной стоимости транспортного средства

Сост в месте оценки на дату оценки в период от даты производства до вывода из эксплуатации (списания) проводится по формуле [9, стр.12-15]:

$$C_{ост} = \left\{ C_{баз} + \sum_{i=1}^n C_i^a \times \left( \frac{H_{ф} - H_i^a}{100} \right) - \sum_{i=1}^w \left[ C_i^{ca} \times \left( 1 - \frac{H_{ф}}{100} \right) + Z_i^{cm} \right] + \sum_{i=1}^s (C_i^{доз} + Z_i^{пер}) \times \left( 1 - \frac{H_i^{доз}}{100} \right) - \sum C_i^{ca} \times \left( 1 - \frac{H_{ф}}{100} \right) \right\} \times \left( 1 - \frac{H_{п}}{100} \right) + \sum_{j=1}^t C_j^{доп} \times \left( 1 - \frac{H_j^{доп}}{100} \right) - C_{до}$$

Где:

Сост баз — остаточная стоимость не разукomплектованного транспортного средства в работоспособном состоянии, на котором не производилась замена агрегатов и переоборудование, а также отсутствуют неисправности и эксплуатационные дефекты, на дату оценки в месте оценки, руб.;

n — число агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, замененных на аналогичные, на дату оценки, ед.;

C<sub>i</sub> — стоимость нового i-го агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, установленного при замене аналогичного агрегата, на дату оценки в месте оценки, руб.;

Иф — физический износ транспортного средства на дату оценки, %;

И<sub>i</sub> а — физический износ i-го агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, установленного при замене аналогичного агрегата, на дату оценки, %;

w — общее количество агрегатов (узлов, систем, элементов) базовой комплектации, отсутствующих на транспортном средстве на дату оценки в результате его разукomплектации (кроме замененных при переоборудовании), ед.;

C<sub>лсн</sub> — стоимость нового l-того агрегата (узла, системы, элемента) базовой комплектации, отсутствующего на транспортном средстве в результате его разукomплектации (кроме замененных при переоборудовании), на дату оценки в месте оценки, руб.;

уст З<sub>l</sub> — затраты на установку l-того агрегата (узла, системы, элемента) базовой комплектации, отсутствующего на транспортном средстве в результате его разукomплектации, на дату оценки в месте оценки, руб.;

s — количество оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, ед.;

C<sub>тдоз</sub> — стоимость нового t-того оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки в месте оценки, руб.;

t З<sub>пер</sub> — затраты на переоборудование транспортного средства при замене агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации на дополнительно установленное t-тое оборудование, на дату оценки в месте оценки, руб.;

Иідоз — физический износ i-того оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства взамен агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, %;

Стаз — стоимость нового агрегата (узла, системы, механизма) базовой комплектации, который заменен при переоборудовании транспортного средства на t-тое оборудование, на дату оценки в месте оценки, руб.;

Им — моральный износ транспортного средства на дату оценки, %; m — количество оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, ед.;

Сјдјг — стоимость нового j-го оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, включая затраты на установку, на дату оценки в месте оценки, руб.;

Иідог — физический износ i-го оборудования, дополнительно установленного при переоборудовании транспортного средства без замены агрегатов (узлов, систем, механизмов) базовой комплектации, на дату оценки, %;

Сэд — стоимость устранения отказов, неисправностей и эксплуатационных дефектов на дату оценки в месте оценки, руб.

Где баз Сострассчитывается по формуле:

$$C_{ост}^{баз} = C_o \times \left( 1 - \frac{И_{физ}}{100} \right),$$

где С0 – значение стоимости нового транспортного средства базовой комплектации на дату оценки в месте оценки, руб, в т.ч. НДС (восстановительная стоимость).

Ифиз – физический износ оцениваемого транспортного средства.

Определение рыночной стоимости транспортных средств Расчёт физического износа согласно «Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учётом технического состояния» (Р 03112194-0376-98, 2-е издание с комментариями, Минис М.: ФГУП НИИАТ. Компания «Автоплюс-Плюс». 2005. – 176 стр.), расчёт физического износа с учётом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$И_{ф} = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

*e* – основание натуральных логарифмов,  $e = 2,72$ ;

$\Omega$  – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

В целях расчетов учитывалось значение - год изготовления транспортного средства, согласно паспортов автотранспортных средств.

Таблица 45. Расчет физического износа автотранспортных средств:

Объект оценки	Группа ТС	Формула расчета	
Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ К 349 ВМ 199	Легковые отечественные	$\Omega = 0,07 \cdot T_{\phi} + 0,0035 \cdot L_{\phi}$	
Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197	Легковые отечественные	$\Omega = 0,07 \cdot T_{\phi} + 0,0035 \cdot L_{\phi}$	
Объект оценки	Возраст, лет	ОМЕГА	Расчётная величина ИФИЗ, %
Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ К 349 ВМ 199	10	1,5	77,7%
Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197	7	0,23	20,5%

**Моральный износ (Имор)** (обесценение) существующих транспортных средств обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у неё физического износа, а целый комплекс её особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства. Функциональный износ у существующих транспортных средств может наблюдаться даже тогда, когда они только что собраны производителем. Расчёт морального износа производится по формуле:

$$I_{\text{м}} = \sum_{p=1}^4 I_{\text{Мр}},$$

где,  $I_{\text{Мр}}$  – факторы, учитываемые при расчёте морального износа.

Факторы, учитываемые при расчёте морального износа:

- ✓ фактор снятия транспортного средства с производства на дату оценки:

$$I_{\text{М1}} = \begin{cases} 2 \cdot T_{\text{сн}} \% , & \text{при } T_{\text{сн}} \leq 10 \text{ лет} \\ 20\%, & \text{при } T_{\text{сн}} > 10 \text{ лет} \end{cases};$$

где,  $T_{\text{сн}}$  - срок, прошедший с даты снятия транспортного средства с производства до даты оценки.

- ✓ фактор, учитывающий прекращение выпуска запасных частей к транспортному средству на дату оценки равен ИМ2.
- ✓ фактор, учитывающий попадание ранее (до даты оценки) транспортного средства в дорожно-транспортное происшествие ИМ3.
- ✓ фактор, учитывающий количество владельцев транспортного средства (до трех владельцев по данным регистрационных документов) ИМ4.

Следовательно, величина морального износа составит 0,0%

**Внешний (экономический) износ** – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего (экономического) износа могут быть: сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании; возросшая конкуренция с импортными ТС приводит к обесценению отечественных образцов для коммерческих целей; затруднения в снабжении запасными частями и комплектующими, возросшие затраты на эксплуатацию, инфляция, высокие ставки процента и проч. Внешний (экономический) износ является следствием того, что новые модели ТС лучше отвечают новой экономической и социальной ситуации в обществе, и поэтому пользуются у потребителей большим спросом, чем ТС старой модели, либо на их применение накладываются определённые ограничения (например, по экологическим причинам). Поскольку ТС иностранного производства по своим техническим характеристикам (мощность двигателя, грузоподъёмность и т.д.) находятся на довольно высоком уровне, то единственной причиной, которая может вызвать появление и рост внешнего (экономического) износа является несоответствие



современным международным экологическим стандартам.

В России с января 2008 года стали обязательными для всех заводов-изготовителей автотранспортных средств нормы экологического стандарта Евро 3. Это означает, что с конвейеров автозаводов должны сходить ТС только с впрысковыми моторами и нейтрализаторами. Для граждан, желающих провести таможенное оформление машины в оптимальные сроки, необходимо знать идентификационный номер (VIN), марку и год выпуска, приобретаемого транспортного средства. Базируясь на знании этих критериев, любой гражданин может самостоятельно определить для себя экологический класс автомобиля, прибегнув к помощи официального сайта Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии ([www.gost.ru/wps/portal](http://www.gost.ru/wps/portal)). Если экологический класс проверяемого транспортного средства соответствует Евро-3 и выше, то при его таможенном оформлении дополнительных подтверждающих документов не потребуется.[по информации газета «российская газета» от 11.12.2007 г. <http://www.rg.ru/2007/12/11/evro3-anons.html>] Но поскольку данный стандарт экологического класса относится только ко вновь изготовленным автомобилям и ввезённым на территорию Российской Федерации, но не подразумевает прекращение эксплуатации автомобилей с экологическим классом ниже ЕВРО 3 (а данных автомобилей на территории РФ эксплуатируется большое количество), то Оценщик считает, что в данной оценке внешний износ рассчитываться не будет, а значит  $I_{вн} = 0\%$ .

Поскольку в рамках затратного подхода величина рыночной стоимости техники определяется, как стоимость воспроизводства (СВ) объекта оценки за вычетом накопленного износа (Ин):

**$СТ = СВ - Ин$ ,**

а одно из ключевых слагаемых, стоимость воспроизводства, на дату оценки определить невозможно в связи с прекращением выпуска данных моделей заводами-изготовителями. Другое же ключевое слагаемое, величина накопленного износа, на дату оценки варьируется от 50% до 70%. На основании вышеизложенного Оценщик отказывается от применения затратного подхода в данной оценке. Заключение о величине рыночной стоимости объектов оценки, полученной затратным подходом. В силу описанных выше причин, расчёт рыночной стоимости объекта оценки методами затратного подхода не производился.

#### **4.2.3. Расчет рыночной стоимости сооружений затратным подходом**

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений аналогичной полезности.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Определение затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого улучшения (здания, сооружения и т.д.);

Определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);

Определение величины износа и всех видов устаревания;

Определение рыночной стоимости земельного участка;

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения с учетом прибыли предпринимателя за вычетом износа и всех видов устаревания.

*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.

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство/замещение) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом в стоимость

объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

Метод сравнительной единицы;

Метод разбивки по компонентам;

Метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются (УПСС, УПВС и т.д.).

*Метод разбивки по компонентам* предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[ \sum_{j=1}^n V_j * C_j \right] * K_n,$$

где

C<sub>зд</sub> – стоимость строительства здания в целом;

V<sub>j</sub> – объем j-го компонента;

C<sub>j</sub> – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K<sub>n</sub> – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта K<sub>n</sub>=1)

*Метод количественного обследования* основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

Нормативный;

Метод срока жизни;

Стоимостной метод.

*Нормативный метод расчета физического износа* предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле

$$F_{\phi} = \left[ \sum_{i=1}^n F_i * L_i \right] \div 100,$$

где

F<sub>φ</sub> – физический износ здания, %;

F<sub>i</sub> – физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L<sub>i</sub> – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n- количество конструктивных элементов в здании.

*Определение физического износа зданий методом срока жизни.* Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[ \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%$$

где

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

В основе *стоимостного метода определения физического износа* лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

**Функциональное устаревание**

Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

### **Экономическое устаревание**

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;

наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;

штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

**Совокупный износ**

Общая модель совокупного износа выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ})(1 - И_{фун})(1 - И_{э}),$$

где:

СИ – величина совокупного износа;

И<sub>физ</sub> – физический износ;

И<sub>фун</sub> – функциональное устаревание;

И<sub>э</sub> – экономическое устаревание.

**Прибыль девелопера.** Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа - это самостоятельный бизнес, требующий прибыли, которая экономически выражает вклад девелопера, берущего на себя риск развития участка. Девелопер осуществляет экспертизу и общий надзор, строительство, несет затраты на управление и организацию, чем и обусловлен связанный с развитием земельного участка риск. Требование девелоперской прибыли, характерное для инвестиционных проектов, целью которых является создание типично продающихся на рынке объектов (офисные здания, торговые центры, квартиры и т.д.). Согласно анализу ЛНЭИ оцениваемый объект должен быть переведен в указанную категорию объектов и учет прибыли девелопера необходим.

Прибыль девелопера может достигать до 50 %, которая зависит от многочисленных факторов, таких как удаленность от центра города, функциональное назначение, состояние, отделка и т.д. По данным строительных организаций строительство подобных имеет низкий уровень прибыли девелопера. Учитывая состав объекта оценки, Оценщиком принимается ставка – 0. В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства из базовых цен 1969 года в цены на дату оценки, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующие коэффициенты, отражающие динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ.

Перевод стоимости от цен 1969 года в цены 1984 года осуществлялся на основании Постановления Совета Министров СССР от 04.01.81 № 5 "О переходе на новые сметные нормы и цены в строительстве" путем применения индекса изменения стоимости для строительно-монтажных работ - 1,20, с территориальным коэффициентом к нему для г. Москвы – 1,0, введенных в действие письмом Госстроя СССР № 94 от 11.05.83. Таким образом, для перевода цен 1969 г. в цены 1984 г. в расчет принимается: полный индекс - 1,2

Перевод стоимости от цен 1984 года в цены 1991 года осуществлялся путем применения индекса изменения сметной стоимости для строительно-монтажных работ - 1,12, введенных в действие письмом Гостроем СССР от 3 июля 1990 г. № 12-Д. Таким образом, для перевода цен 1984 г. в цены 1991 г. в расчет принимается:

полный индекс - 1,16

Перевод стоимости от цен 1991 года в цены в 2001г. осуществлялся с применением коэффициента удорожания сметной стоимости строительства против базисной стоимости 1991 г. Путем применения индекса изменения сметной стоимости для СМР -17,96, введенного письмом Госстроя СССР от 3 июля 1990 г. № 12-Д.

полный индекс – 17,96

Перевод стоимости от цен 2001 года в цены в 2018г. осуществлялся с применением коэффициента удорожания сметной стоимости строительства против базисной стоимости 2001 г. Путем применения индекса изменения сметной стоимости для СМР -7,33, введенного письмом Министерства строительства и ЖКХ от 07 июня 2018 г. №24818-ХМ/09.

полный индекс – 183,25

### **Функциональный износ.**

Для определения величины данного вида износа необходимо прежде всего провести качественный анализ на выявление факторов, ответственных за его появление.

Функциональный износ определяется потерей стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, дизайна современным требованиям к ним и вызывается:

недостатками, требующими добавления элементов, несуществующих в объекте, но без которых он не может быть признан соответствующим современным условиям рынка;

недостатками, требующими замены или модернизации элементов, которые еще частично или полностью выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным требованиям;

недостатками, связанными с наличием избыточных потребительских качеств и элементов "сверхулучшения", наличие которых не приводит к адекватному увеличению стоимости в современных рыночных условиях.

В рассматриваемом случае объемно-планировочные, конструктивные решения и применяемые строительные технологии не в полной мере соответствуют современным требованиям. Согласно анализу ЛНЭИ существенная модернизация объекта не требуется, но небольшие улучшения необходимы.

Таким образом, функциональный износ оцениваемого объекта в отчете принят равным 0%.

### **Внешний износ.**

Для определения величины данного вида износа необходимо, прежде всего, на качественном уровне выявить факторы, которые могут быть ответственны за его появление. Анализ рынка недвижимости показывает, что ситуация на рынке недвижимости характеризуется относительной стабильностью

В результате анализа рынка недвижимости Оценщик пришел к заключению, что у объекта оценки внешний износ 0%.

### **Характеристика объекта оценки**

Описание основных характеристик объекта оценки представлены ниже в табличной форме.

Таблица 46. Основные характеристики:

№ п/п	Наименование объектов (целевое использование объекта)	Инвентарный номер	Используемый строительный материал	Балансовая стоимость, руб.
1	Индивидуальный тепловой пункт ул. Нижегородская 94,, помещение № 0.22	ИЗ966	Теплосчетчик электромагнитный КМ-5 №18089, 2003 года. Полный средний срок службы КМ-5 — 12 лет	1 493 715,62
2	Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4102	Покрытие асфальтобетон S=2102,0 кв.м.; Основание гравийно-песчаная смесь S=2102,0 кв.м.	527 073,10
3	Металлическое ограждение с металлическими вор, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4105	Размеры: L=175,40 м., h=2,50 м. на фундаменте.	1 075 619,00
4	Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4103	Размеры: 2,3x4,1 h=2,2 м.	27 916,67
5	Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4103	Размеры: 2,3x4,1 h=2,2 м.	27 916,67
6	Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	И4110	Навес металл, кирпич. Размеры: 10,5x9,1 h=3,5 м.,	32 933,00
7	Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5x3 м, Литер II, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4108	L=147,50 м., Ограждение ПО-2 ж/б L=112,5 м., 2,5x3 м. Всего 60 плит.	45 770,00
8	Склад металлический 8,27x8,35x3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	И4106	Деревянная основа, обшит металлическими листами. Размеры: 8,27x8,35 h=3,0 м.	0,00
9	Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5x3 м	И4111	Общая L=105 м. 1,5x3 м, 35 секций.	0,00
10	Здание кирпич. 6,5x3,5x8 м.	И5701	ранее использовалось под ТП, размеры: 6,5x3,5x8 м.	0,00
11	Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5x3 м, с 2-я металл. воротами	ИЗ670	Ограждение ПО-2 ж/б L=112,5 м., 2,5x3 м. Ворота распашные металл. 5,5x2 м.	0,00
12	Сарай деревянный 16x3,7x3 м.	ИЗ683	Сарай деревянный, крыша шифер. 16x3,7x3 м.	0,00
13	Сарай деревянный 7,1x3,1x2,5 м.	ИЗ685	7,1x3,1x2,5 м.	0,00

№ п/п	Наименование объектов (целевое использование объекта)	Инвентарный номер	Используемый строительный материал	Балансовая стоимость, руб.
14	Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.	И3684	6х3,29х2,5 м.	0,00
15	Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10х3,5х2,5 м.	И5701	10х3,5х2,5 м.	0,00

Расчет совокупного износа приведен в таблице:

Таблица 47. Расчет совокупного износа сооружений

№п/п	Наименование объектов (целевое использование объекта)	Год возведения(принят на баланс)	Группа капитальности /конструктивная система	Иф,%	И совок., %	Исовок., руб.
1	Индивидуальный тепловой пункт ул. Нижегородская 94,, помещение № 0.22	2007		90	90	32516
2	Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2010	V	40	40	1170982
3	Металлическое ограждение с металлическими воротами, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2010	V	40	40	771409
4	Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2010	V	40	40	46126
5	Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2010	IV	20	20	28634
6	Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	2010	IV	20	20	67901
7	Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер П, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	2010	V	20	20	51951
8	Склад металлический	2010	IV	20	20	161672

№п/п	Наименование объектов (целевое использование объекта)	Год возведения(принят на баланс)	Группа капитальности /конструктивная система	Иф, %	И совок., %	Исовок., руб.
	8,27x8,35x3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4					
9	Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5x3 м	2011	V	18	18	202033
10	Здание кирпич. 6,5x3,5x8 м. (аварийное)	2011	III	9	9	62159
11	Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5x3 м, с 2-я металл. воротами	2011	V	18	18	45457
12	Сарай деревянный 16x3,7x3 м.	2011	IV	18	18	142955
13	Сарай деревянный 7,1x3,1x2,5 м.	2011	IV	18	18	44271
14	Склад ж/б 6x3,29x2,5 м.	2011	III	9	9	16838
15	Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10x3,5x2,5 м.	2011	III	9	9	29884

Расчет площади земельного участка, приходящегося на сооружения

Сооружения №№1-8 расположены на земельном участке с КН №77:04:0001020:63, общей площадью 5500 кв. м, по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4.

Сооружения №№9-15 расположены на земельном участке с КН №77:03:0010000:126, общей площадью 2426,5 кв. м, по адресу г. Москва, ул. Б.Косинская, 18Б.

Для корректного проведения расчетов рыночной стоимости сооружений, необходимо определить площадь земельного участка, приходящегося на сооружения. Ниже приведен расчет площади с учетом застроенной площади, площади отмостки и площади, необходимой для подъезда/подхода к зданиям, и стоимости земли под сооружениями по соответствующим адресам и рыночным стоимостям 1 кв.м, полученных сравнительным подходом для земельных участков.

Таблица 48. Расчет площади ЗУ, приходящихся на сооружения

№п/п	Наименование объектов (целевое использование объекта)	Ед.изм.	Площадь/протяженность объекта оценки	Площадь, приходящегося ЗУ, кв.м	Стоимость ЗУ, руб.
1	Индивидуальный тепловой пункт ул. Нижегородская 94,, помещение № 0.22	шт	1	0	0
2	Асфальтированная площадка, г.	М2	2102	2102	47393794

	Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4				
3	Металлическое ограждение с металлическими воротами, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	п.м	175,4	228	3954744
4	Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	M2	9,4	31	466723
5	Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	M2	8,5	39	579458
6	Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4, (Находится за установленными границами ЗУ 77:04:0001020:63)	м2	95,5	124	2153239
7	Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5x3 м, Литер П, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	п.м	112,5	146	929565
8	Склад металлический 8,27x8,35x3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	M2	69,0	311	4127214
9	Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5x3 м	п.м	105	137	2551163
10	Здание кирпич. 6,5x3,5x8 м. (аварийное)	M2	22,8	237	4027435
11	Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5x3 м, с 2-я металл. воротами	п.м	112,5	146	1247235
12	Сарай деревянный 16x3,7x3 м.	M2	59,2	231	1117976
13	Сарай деревянный 7,1x3,1x2,5 м.	M2	22,0	72	1984238
14	Склад ж/б 6x3,29x2,5 м.	M2	19,74	64	929565
15	Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10x3,5x2,5 м.	M2	35,0	114	4127214
	ИТОГО:				77738804



Все сооружения были возведены так называемым «хоз.способом» и не прошли кадастровый учет и регистрацию прав в ЕГРН. Для выставления объектов на открытый рынок, необходимо учесть затраты на оформление технической документации, необходимой для осуществления государственной регистрации прав объектов.

При мониторинге рынка кадастровых работ, были выведены средние стоимости поэтапного оформления документации. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 49. Расчет затрат на оформление и регистрацию прав

Вид работ	Источник информации	Стоимость, руб	Среднее значение стоимости, руб.
Оформление технического плана сооружения, нежилого здания	<a href="http://cgiku.ru/prajs-list/">http://cgiku.ru/prajs-list/</a>	20 000	17 000
	<a href="http://geo-delo.ru/prays">http://geo-delo.ru/prays</a>	15 000	
	<a href="https://moszem.com/kadastrovye-raboty/">https://moszem.com/kadastrovye-raboty/</a>	15 000	
Подготовка заключения кадастрового инженера	<a href="http://cgiku.ru/prajs-list/">http://cgiku.ru/prajs-list/</a>	10 000	7 300
	<a href="http://geo-delo.ru/prays">http://geo-delo.ru/prays</a>	7 000	
	<a href="https://moszem.com/kadastrovye-raboty/">https://moszem.com/kadastrovye-raboty/</a>	5 000	
Получение свидетельства о государственной регистрации права собственности на образованный в ходе межевания участок	<a href="http://cgiku.ru/prajs-list/">http://cgiku.ru/prajs-list/</a>	5 000	7 300
	<a href="http://geo-delo.ru/prays">http://geo-delo.ru/prays</a>	7 000	
	<a href="https://moszem.com/kadastrovye-raboty/">https://moszem.com/kadastrovye-raboty/</a>	10 000	

Стоимость оформления технической документации для регистрации права собственности и постановки на кадастровый учет составляет 31 600 руб. без учета НДС, 37 300 руб. с учетом НДС.

Расчет стоимости сооружений методом замещения представлен ниже в таблице:

Таблица 50. Расчет рыночной стоимости оцениваемых сооружений, принадлежащих ОАО «Гипроземкадастръемка» ВИСХАГИ в рамках затратного подхода

Наименование	ед. изм.	кол-во	Табл УПВС	Расценка на ед	С в/з, рублей с учетом НДС	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоим. Оформл. С НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, НДС, оформления (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, оформления, без НДС
Индивидуальный тепловой пункт ул.Нижегородская 94, помещение № 0.22	шт	1	<a href="http://www.tptd.ru/price_table.htm">http://www.tptd.ru/price_table.htm</a>		36129	90	32516	0	4000	1788000
Асфальтированная площадка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	м2	2102	сб.2, Таблица 305	7,6	2927455	80	2341964	37300	2110000	1189 000
Металлическое ограждение с металлическими воротами, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	п.м	175,4	сб1 Таблица 63	60	1928523	40	771409	37300	1403000	100 000
Бытовка-сторожевая, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	м3	20,7	сб.28 табл. 159	30,4	115316	40	46126	37300	119000	146 000
Сарай-бытовка, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	м3	25,7	сб.28 табл. 159	30,4	143170	40	57268	37300	172000	303 000
Навес, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	м2	95,5	сб.26 Таблица 60	19,4	339507	20	67901	37300	358000	239 000

Наименование	ед. изм.	кол-во	Табл УПВС	Расценка на ед	С в/з, рублей с учетом НДС	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоим. Оформл. С НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, НДС, оформления (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, оформления, без НДС
Ограждение бетонное L=112,5 м., 2,5х3 м, Литер П, г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	п.м	112,5	сб.18 таб.73	12,6	259757	16	41561	37300	283000	678 000
Склад металлический 8,27х8,35х3,0 м., г. Москва, ул. Нижегородская, влад. 94, корп. 4	м3	207,1	сб.4 Таблица 86	21,3	808358	20	161672	37300	800000	984000
Ограждение из сетки секционное L=105 м. 1,5х3 м	п.м	105	сб1 Таблица 63	60	1154475	18	202033	37300	1161000	680 000
Здание кирпич. 6,5х3,5х8 м. (аварийное)	м3	182	сб.4 Таблица 86	21,3	710387	9	62159	37300	802000	246 000
Ограждение ж/б ПО-2 L=112,5 м., 2,5х3 м, с 2-я металл. воротами	п.м	112,5	сб.18 таб.73	12,6	259757	14	36366	37300	290000	706 000
Сарай деревянный 16х3,7х3 м.	м3	177,6	сб.7 Таблица 78	25,1	816885	18	142955	37300	833000	240 000
Сарай деревянный 7,1х3,1х2,5 м.	м3	55	сб.7 Таблица 78	25,1	252977	18	44271	37300	284000	207 000

Наименование	ед. изм.	кол-во	Табл УПВС	Расценка на ед	С в/з, рублей с учетом НДС	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоим. Оформл. С НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, НДС, оформления (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления, оформления, без НДС
Склад ж/б 6х3,29х2,5 м.	м3	49,3	сб.4 Таблица 85	21,3	192429	9	16838	37300	244000	343 000
Сооружение склад 1 эт. кирпич. 10х3,5х2,5 м.	м3	87,5	сб.4 Таблица 86	21,3	341532	9	29884	37300	405000	1788 000
<b>ИТОГО</b>									<b>9268 000</b>	<b>7 854 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемых сооружений, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к.4, г. Москва, ул. Б.Косинская, 18Б полученная в рамках затратного подхода без учета долей земельных участков, приходящихся на сооружения и с учетом затрат на оформление технической документации для регистрации сооружений в Рос реестре, на дату оценки составляет:

**9 268 000**

*(Девять миллионов двести шестьдесят восемь тысяч) рублей с учетом НДС.*

**7 845 000**

*(Семь миллионов восемьсот сорок пять тысяч) рублей без учета НДС.*

#### **4.2.4. Расчет рыночной стоимости оборудования затратным подходом**

В данной работе при оценке стоимости оборудования в рамках затратного подхода применялись метод замещения и индексный метод.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе **индексации** значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times I_{корр} \quad (11)$$

Где:

$S_n$  - первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{корр}$  – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Пересчет старой балансовой стоимости в новую полную стоимость, соответствующую новому уровню затрат на дату оценки, представляет собой метод долгосрочной индексации, при котором период индексации измеряется несколькими годами и используются базисные ценовые индексы.

Корректирующий индекс определяется по формуле 12:

$$I_{корр} = \frac{I_{(мг)ог}}{I_{(мг)см}} \quad (12)$$

Где:

$I_{(мг)ог}$  – базисный ценовой индекс на дату оценки (м - месяц, г - год);

$I_{(мг)см}$  – базисный ценовой индекс на дату действия балансовой стоимости (м – месяц, г – год).

Определение рыночной стоимости оборудования производилось на основе предположения, что идентичные объектам оценки модели выпускаются промышленностью на момент оценки. Стоимость

затрат, являющаяся базой расчетов, определялась минимальными затратами на приобретение нового аналогичного объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам в текущих ценах на дату оценки. Рыночная стоимость оборудования на основе затратного подхода определяется как стоимость затрат за вычетом накопленного износа.

При применении метода индексации затрат, в качестве базы для индексного метода использовалась первоначальная балансовая стоимость имущества.

Индекс (тренд) цен получают путем анализа изменения (колебания) себестоимости или цены с течением времени. В данном случае индекс определялся по ежегодным трендам цен производителей (общий по промышленности), рассчитываемым Госкомстатом России, в зависимости от дат ввода в эксплуатацию основных средств.

Индексы потребительских цен на **непродовольственные товары** по Российской Федерации в 1991-2018гг.

	на конец периода, в %																											
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>к концу предыдущего месяца</b>																												
январь	109,00	311,10	116,31	110,70	111,97	102,69	100,99	100,54	106,16	102,17	101,35	101,23	101,08	100,51	100,37	100,41	100,40	100,62	100,72	100,23	100,87	100,44	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30
февраль	105,90	147,60	122,81	108,92	109,79	102,20	100,59	100,28	104,01	101,32	101,34	100,77	100,88	100,42	100,35	100,45	100,33	100,59	101,60	100,30	100,32	100,33	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13
март	104,60	141,90	120,62	107,70	109,17	101,86	100,82	100,21	103,20	101,38	101,25	100,68	100,81	100,44	100,39	100,42	100,38	100,74	101,43	100,39	100,49	100,46	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16
апрель	170,50	125,40	117,82	107,22	108,72	101,37	100,53	100,17	104,03	101,49	100,87	100,77	100,63	100,58	100,51	100,28	100,40	100,88	100,99	100,34	100,48	100,41	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37
май	105,40	111,80	115,47	105,45	105,56	101,18	100,57	100,08	102,71	101,09	100,87	101,19	100,58	100,77	100,43	100,41	100,35	100,79	100,65	100,42	100,82	100,38	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88
июнь	102,20	112,10	116,45	105,00	104,58	101,12	100,45	99,99	101,62	100,83	100,59	101,13	100,54	100,67	100,31	100,34	100,30	100,74	100,78	100,21	100,42	100,23	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41
июль	102,80	109,80	119,22	105,00	105,29	100,91	100,38	100,07	101,90	100,84	100,53	100,57	100,47	100,56	100,43	100,40	100,37	100,69	100,60	100,26	100,29	100,32	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12
август	104,10	110,30	121,02	105,60	106,24	101,13	100,55	107,14	102,39	101,38	100,79	100,68	100,58	100,52	100,53	100,76	100,60	100,57	100,63	100,37	100,53	100,40	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	
сентябрь	103,90	112,80	122,32	107,40	106,04	101,17	100,82	154,30	102,74	102,05	101,16	100,87	100,87	100,87	101,09	100,76	100,77	100,67	100,66	100,58	100,66	100,68	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	
октябрь	105,00	119,90	119,33	116,40	105,05	101,23	100,85	107,43	102,16	101,89	101,31	100,91	100,96	100,74	100,71	100,61	100,86	100,81	100,57	100,63	100,71	100,68	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	
ноябрь	108,60	125,60	115,62	112,50	104,63	100,93	100,68	104,31	101,53	101,47	101,06	100,86	100,84	100,67	100,63	100,56	100,86	100,47	100,42	100,65	100,55	100,44	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	
декабрь	110,50	126,90	111,61	111,90	103,01	100,72	100,61	106,28	101,14	101,18	100,92	100,67	100,59	100,38	100,48	100,45	100,74	100,12	100,21	100,48	100,31	100,27	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	
<b>к декабрю предыдущего года</b>																												
декабрь	310,70	2673,44	741,80	269,00	216,30	117,82	108,11	199,54	139,15	118,49	112,73	110,85	109,19	107,37	106,41	106,01	106,54	107,96	109,65	104,95	106,65	105,16	104,46	108,05	113,65	106,54	102,75	102,39 <sup>1)</sup>

Источник: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/potr/tab-potr1.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm)

Среднегодовой цепной индекс на 08.2018г. составляет: для 2003г.-1,82;

2006г.- 1,27;

2011г.-0,61.

Таблица 51. Расчет затрат на замещение/воспроизводство без учета износа

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год ввода	Срок службы	Затраты на замещение/воспроизводство, руб.	Источник информации
1	Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	И4875, И4876, И4877, И4878, И4879, И4880, И4881	46186440,68	5 773 305,26	24.06.11	15	46047881	индексация

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год ввода	Срок службы	Затраты на замещение/воспроизводство, руб.	Источник информации
2	Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	И3689	5 404 538,64	562 972,56	17.10.03	15	5 355 897	индексация
3	Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic 2 шт.	И6369	1 856 317,66	1 856 317,66	31.01.06	15	1 850 748	индексация

Определение физического износа оборудования методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\%$$

Где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни;

Таблица 52. Расчет совокупного износа

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год ввода	Срок службы	И физ., %	И функц., %	И эконом., %	Совокупный износ
1	Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	И4875, И4876, И4877, И4878, И4879, И4880, И4881	46186440,68	2011	15	47	0	0	47
2	Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	И3689	5 404 538,64	2003	15	93	0	0	93
3	Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic 2 шт.	И6369	1 856 317,66	2006	15	80	0	0	80

Таблица 53. Расчет рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода

Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Св/з, рублей с учетом НДС	Совокупный износ	Стоимость воспроизводства/замены с учетом накопленного износа, рублей с НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления и с НДС
Комплект оборудования для цифровой аэросъемки ДМСИ-230	И4875, И4876, И4877, И4878, И4879, И4880, И4881	46186440,68	33245000	47	17730667	17 731 000
Фотокопировальное уст-во д/контактной печати Spek	И3689	5 404 538,64	11606787	93	773786	774 000
Шлюз автоматический светонепроницаемый DonkaMagic 2 шт.	И6369	1 856 317,66	2759973	80	551995	552 000
<b>ИТОГО:</b>						<b>19 057 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемого оборудования, расположенного по адресу г. Москва ул. Нижегородская, 94 к.4, полученная в рамках затратного подхода, на дату оценки составляет:

**19 057 000**

*(Девятнадцать миллионов пятьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС.*

**16 150 000**

*(Шестнадцать миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС.*

#### 4.2.5. Обоснованный отказ от расчета рыночной стоимости воздушного судна (самолет) затратным подходом

**Летательный аппарат** — устройство для полетов в атмосфере Земли или в космическом пространстве. ПО функциональному назначению:

- Научно-исследовательские(экспериментальные)
- Народно-хозяйственные (пассажирские, грузовые, сельскохозяйственные и т.д.)
- военные
- спортивные

По принципам действия:

**Аэростатические (воздухоплавательные) летательные аппараты** — аппараты, у которых всплывная сила обеспечивается архимедовой силой, действующей на оболочку, наполненную легким газом или теплым воздухом: аэростаты, стратостаты, дирижабли, гибридные летательные аппараты

**Аэродинамические летательные аппараты** — аппараты, использующие для полета аэродинамическую подъемную силу, которая образуется при обтекании воздушным потоком: —крыла: планеры, самолеты, махолеты, экранопланы, крылатые ракеты; — несущего винта: автожиры, вертолеты, летающие платформы с несущим винтом и т.п.;



– несущего корпуса: аппараты с несущим корпусом.

**Космические летательные аппараты** (на участке выведения космическому летательному аппарату в соответствии с его назначением сообщается та или иная космическая скорость, после чего аппарат продолжает полет по инерции в поле сил тяготения): орбитальные, межпланетные и др. аппараты.

**Ракеты** (способны двигаться в атмосфере земли и в безвоздушном пространстве под действием реактивной силы — тяги ракетного двигателя): ракеты-носители, боевые ракеты, научно-исследовательские (геофизические, метеорологические) и т.д.

**Гибридные летательные аппараты** (сочетают свойства аэродинамических и космических летательных аппаратов): воздушно-космические самолеты.

**Воздушное судно** — летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды.

**Гражданское воздушное судно** — воздушное судно, используемое в целях обеспечения потребностей граждан и экономики.

**Государственное воздушное судно** — воздушное судно, используемое для осуществления военной, пограничной, милицейской, таможенной и другой государственной службы, а также для выполнения мобилизационно-оборонных задач.

**Экспериментальное воздушное судно** — воздушное судно, используемое для проведения опытно-конструкторских, экспериментальных, научно-исследовательских работ, а также испытаний авиационной и другой техники.

**Основные летно-технические (летно-тактические) характеристики** — комплекс количественных показателей, определяющих возможности летательных аппаратов выполнять свое целевое назначение.

**Работоспособность** — состояние летательного аппарата и (или) его частей, при котором они способны выполнять заданные функции, сохраняя значения параметров в пределах, установленных нормативно-технической документацией.

**Надежность** — свойство летательного аппарата в целом и (или) его частей выполнять заданные функции, сохраняя значения эксплуатационных показателей в установленных пределах, соответствующих режимам и условиям использования, технического обслуживания, ремонта, хранения и транспортировки. Включает в себя свойства безотказности, долговечности, ремонтпригодности и сохраняемости.

**Безотказность** — способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтпригодности и сохраняемости. Уровень безотказности количественно характеризуется вероятностью безотказной работы за полет, наработкой на один отказ и интенсивностью отказов.

**Долговечность** — способность изделия быть работоспособным в заданное время при обеспечении свойств ремонтпригодности и сохраняемости. Уровень долговечности количественно характеризуется ресурсами.

**Ресурс конструкции летательного аппарата (двигателя, агрегата, оборудования и т.п.)** — продолжительность функционирования (наработка) до наступления предельного состояния, при котором дальнейшая эксплуатация прекращается по требованиям безопасности или эффективности эксплуатации.

Летательный аппарат (элемент летательного аппарата) может эксплуатироваться в пределах установленного ресурса, выраженного в часах (минутах) полета (работы), полетах (полетных циклах, циклах включения), в календарном сроке службы (в годах) и в других параметрах, определяющих продолжительность функционирования объекта.

**Технический ресурс (или ресурс до списания)** — время полетов (работы), количество полетов (циклов), календарный срок службы, достижение которых обеспечивается при проектировании основных силовых конструкций, конструкций двигателей и других элементов.

**Назначенный ресурс** — ресурс, при достижении которого эксплуатация прекращается независимо от состояния объекта. Составными частями назначенного ресурса являются ресурс до первого капитального ремонта и межремонтный ресурс.

В процессе эксплуатации в результате проведения специальных ресурсных исследований и испытаний периодически принимаются решения об увеличении назначенного ресурса, который постепенно увеличивается от начального назначенного ресурса, временного назначенного ресурса до ранее предполагавшихся (или больших) значений технического ресурса (ресурса до списания), расчетного (проектного) значения ресурса до первого капитального ремонта или межремонтного ресурса.

Современная концепция эксплуатации воздушных судов “по состоянию” не имеет директивно установленных назначенных ресурсов. Техническое обслуживание, ремонт и списание производится в

зависимости от фактического технического состояния объектов.

**Гарантированный ресурс** — ресурс, в течение которого устранение конструктивно-производственных дефектов производится за счет предприятия-изготовителя (поставщика).

**Сохраняемость** — обеспечение работоспособности всего летательного аппарата (агрегата) при допущении возможности отказа отдельных составных частей. Обеспечивается резервированием частей с потенциально возможными отказами, контролируемостью отказов, наличием аварийных систем, возможностью изменения условий и режимов работы отказавших агрегатов.

**Безопасность полетов** — совокупность мер, принятых в процессе создания летательного аппарата и его эксплуатации с целью устранения угрозы для жизни и здоровья людей.

**Оборотный фонд комплектующих изделий и оборудования** — агрегаты, изделия и оборудование, необходимые для обеспечения бесперебойной эксплуатации летательного аппарата.

**Виды оценочных стоимостей с учетом специфики летательных аппаратов:**

**Восстановительная стоимость** — для серийно выпускаемых в момент оценки летательных аппаратов или их элементов — это стоимость изготовления нового летательного аппарата (элемента), тип и характеристики которого полностью совпадают с оцениваемым объектом.

**Стоимость замещения** — стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

**Расчетная восстановительная стоимость** определяется для летательных аппаратов (или их элементов), серийный выпуск которых на дату оценки прекращен, как разность восстановительной стоимости аналога и функционального износа объекта оценки по сравнению с аналогом.

**Утилизационная стоимость летательного аппарата** — величина в денежном выражении, которую ожидается получить от открытой продажи летательного аппарата по окончании срока его службы и невозможности его дальнейшего использования где бы то ни было. Определяется максимальной суммой:

- остаточных стоимостей агрегатов, оборудования, узлов и деталей при использовании их по прямому назначению в качестве запасных частей или расходуемых материалов;
- стоимости агрегатов, оборудования и узлов конструкции, которую ожидается получить при использовании их по назначению, альтернативному прямому назначению;
- стоимости металлолома (скрапа) агрегатов, оборудования и узлов конструкции.

**Стоимость металлолома (скрапа)** — величина в денежном выражении, которая может быть получена за летательный аппарат (элемент), если бы он открыто продавался по цене содержащихся в нем материалов, а не для производительного использования.

**Стоимость в пользовании** — стоимость оцениваемого летательного аппарата, определенная в предположении, что он не будет продаваться на открытом, свободном и конкурентоспособном рынке, а будет использоваться в тех же целях, тем же образом и с той же эффективностью, как это сложилось на дату оценки.

**Стоимость в обменен** — стоимость оцениваемого летательного аппарата, определенная в предположении его возможной продажи и на свободном, открытом и конкурентоспособном рынке в условиях равновесия, устанавливаемых условиями спроса и предложения (для любых, в том числе и альтернативных существующему способам использования).

При оценке летательных аппаратов могут использоваться подходы: затратный, сравнительного анализа продаж и доходный.

**Затратный подход.** При использовании затратного подхода стоимость объекта определяется издержками на его создание, приобретение, пуск в эксплуатацию, изменение и утилизацию, с учетом всех видов износа.

Основой для оценки стоимости является:

- восстановительная стоимость — стоимость воспроизводства копии летательного аппарата или его элемента в ценах на дату оценки;
- стоимость замещения — стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки;
- остаточная стоимость определяется вычитания всех видов износа из восстановительной стоимости объекта или восстановительной стоимости аналога.

При оценке летательных аппаратов могут реализоваться следующие методы:

- сравнительной стоимости единицы (целостной оценки);
- стоимости укрупнённых элементов (оценки по частям).

*Определение восстановительной стоимости.* Восстановительная стоимость для серийно выпускаемых в момент оценки летательных аппаратов или их элементов — стоимость изготовления нового летательного аппарата (элемента), тип и характеристики которого полностью совпадают с оцениваемым объектом.

Для летательных аппаратов (или их элементов), серийный выпуск которых на дату оценки прекращен, за основу, как правило, принимается восстановительная стоимость аналога — минимальная стоимость изготовления (в текущих ценах) аналогичного нового летательного аппарата (элемента), максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования. Требование минимизации стоимости означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по своим характеристикам аналога.

Определение восстановительной стоимости объекта затратным способом может проводиться методами: —сравнения с отпускными ценами (ценами предложения) предприятия-изготовителя; —количественного анализа (калькуляции затрат); —анализа и актуализация имеющейся калькуляции; —расчета по укрупненным нормативам.

Примечание. Для современных сложных летательных аппаратов, выпускаемых многопрофильными авиационно-космическими комплексами, весьма затруднено применение методов количественного анализа, актуализации калькуляции и расчет по укрупненным нормативам с использованием ресурсно-технологических моделей. Они могут использоваться для достаточно простых летательных аппаратов. Для определения стоимости воспроизводства современных сложных летательных аппаратов в основном используется информация по ценам предложения заводов-изготовителей.

### **Определение износа летательного аппарата**

При затратном способе определения стоимости необходимо учитывать величину физического, функционального и внешнего износа.

По возможности восстановления утраченных потребительских свойств износ подразделяют на устранимый и неустраиваемый.

Неустраиваемый износ соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

*Устранимый износ* измеряется стоимостью его устранения.

*Физический износ* летательного аппарата — обесценение, связанное с его снижением его работоспособности и надежности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

По форме проявления износ подразделяется на технический, выражающийся в снижении (по сравнению с нормативным, паспортным уровнем) фактических значений технико-экономических параметров, и конструктивный, под которым понимается нарастание конструктивной усталости основных узлов и деталей, повышающих вероятность аварийных отказов, а также снижение защитных свойств внешних покрытий.

Степень физического износа определяется следующими методами.

— **метод наблюдения** — точный метод определения износа, основанные на изучении соответствующих объектов, их испытаниях, оценке реального износа важнейших узлов и агрегатов средствами объективного контроля и т.п. Степень реального физического износа объекта оценки определяется как средняя из износа важнейших его узлов и агрегатов, взвешенная по их доле в общей первоначальной или восстановительной стоимости. Метод наблюдения в наибольшей степени применим для определения обесценения в результате физического износа летательных аппаратов, техническое обслуживание и ремонт которых осуществляется “по состоянию”;

— **прямые методы** — методы определения степени износа по потребным затратам на восстановление (ремонт), исходя из фактической и нормативной наработки, по степени снижения потребительских свойств или технических характеристик в пределах от нормативных до предельно допустимых значений;

— **метод эффективного возраста** — косвенный метод, основанный на сравнении нормативного и оставшегося срока службы. В наибольшей степени применим при планово-предупредительной системе технического обслуживания и ремонта летательных аппаратов.

При определении физического износа летательного аппарата необходимо учитывать следующие особенности объекта оценки:

- 1) сохранение основных летно-технических характеристик от момента выпуска до списания на заданном уровне;
- 2) сохранение от момента выпуска до списания безопасности полетов, работоспособности и надежности на уровне не ниже заданного технической документацией, подтверждающей летную годность для рассматриваемого типа и экземпляра летательного аппарата;
- 3) любой физический износ элементов летательного аппарата, приводящий к нарушению требования пп. 1 и 2), должен оперативно устраняться системой технического обслуживания и ремонта (в первую очередь за счет замены отказавших элементов в процессе предполетного и послеполетного технического обслуживания) для поддержания постоянного уровня работоспособности летательного аппарата в целом независимо от уровня работоспособности и физического износа его отдельных элементов;
- 4) определение степени конструктивного износа наиболее нагруженных несъемных узлов планера и двигателей, их ремонт или замена производится в процессе специальных форм технического обслуживания и ремонта, в том числе капитального;
- 5) в процессе капитального ремонта летательного аппарата (элемента), как правило, обеспечивается не полное, а частичное устранение физического (в том числе и конструктивного) износа, что определяет ограничение долговечности (сроков службы);
- 6) в соответствии с пп. 1-5) основные летно-технические характеристики и основные потребительские свойства летательного аппарата поддерживаются на заданном уровне от выпуска до списания, поэтому обесценение — неустраняемый физический износ по наработке определяется в основном сокращением возможной наработки за срок остающейся полезной жизни;
- 7) элементы летательного аппарата, имеющие модульную конструкцию (обеспечивающую возможность оперативной замены в процессе предполетной подготовки отказавших модулей без снятия с эксплуатации основного элемента), должны удовлетворять условиям, аналогичным п.п. 1-4) для летательного аппарата в целом. Поэтому на них полностью распространяется вывод, аналогичный п.6) — неустраняемый физический износ по наработке определяется в основном сокращением возможной наработки за срок остающейся полезной жизни;
- 8) элементы (агрегаты) летательного аппарата, имеющие немодульную конструкцию, должны удовлетворять условиям, аналогичным пп.1, 2, 4, 5), но не соответствуют условиям п.3), так как в случае отказа или выработки межремонтных ресурсов производится снятие их с эксплуатации на летательном аппарате для проведения ремонта. В случае, если с увеличением наработки в результате физического износа увеличивается интенсивность отказов, происходит увеличение времени нахождения агрегата в ремонте и стоимость ремонта. Поэтому обесценение агрегатов в результате неустраняемого физического износа по наработке определяется не только за счет сокращения возможной наработки за срок остающейся полезной жизни, но и за счет дополнительного ухудшения потребительских свойств - уровня безотказности работы и стоимости ремонта;
- 9) в процессе капитального ремонта конструкции основных элементов (агрегатов) летательного аппарата, как правило, происходит неустраняемое ухудшение уровня их безотказности, что приводит к дополнительному физическому неустраняемому износу в результате ремонтного воздействия;
- 10) планово-предупредительная система технического обслуживания и ремонта летательных аппаратов (элементов) предусматривает регламентированную периодичность и объем форм технического обслуживания и ремонта, а также нормативно установленную долговечность (срок службы) до списания;
- 11) система эксплуатации летательных аппаратов “по состоянию” не имеет директивно установленных периодов технического обслуживания и ремонта, а также ограничений общего срока службы; устранение физического износа в процессе технического обслуживания и ремонта производится в основном в случае превышения измеренной фактической степени технического износа допустимого уровня, установленного для конкретного агрегата; эксплуатация производится до тех пор, пока это технически возможно и экономически целесообразно.

В зависимости от специфики летательного аппарата и целей оценки расчет физического износа может производиться:

- для летательного аппарата в целом по характеристикам ресурсов основного долгоживущего элемента, определяющего функционирование и срок службы летательного аппарата (например, планера самолета);
- по укрупненным элементам: для основного долгоживущего элемента (включающего в себя стоимость всех узлов и агрегатов за исключением оцениваемых отдельно элементов) и для оцениваемых отдельно

короткоживущих элементов (например, двигателей);

– поэлементный расчет для агрегатов, узлов, оборудования и т.п. (например, при определении утилизационной стоимости летательного аппарата в целом или стоимости элементов списанного летательного аппарата, которые предназначены для использования в качестве запасных частей и расходующих материалов).

При оценке физического износа летательного аппарата в целом и при укрупненном учете физического износа по нескольким основным элементам, степень физического износа значительной части дорогостоящих агрегатов и оборудования определяется ресурсами и наработкой основного, включающего их элемента (например, планера самолета). Кроме того, не учитывается стоимость металлолома и скрапа.

При умеренных степенях износа летательного аппарата (основного элемента) вызванная этим погрешность не является значимой для оценки. В случае если объект оценки или аналог близки к списанию, необходим более детальный учет физического износа годных к дальнейшей эксплуатации элементов и стоимости металлолома (скрапа) списываемых элементов, агрегатов и оборудования.

Физический износ летательного аппарата определяется суммой неустраняемого и устранимого физического износов всех оцениваемых элементов.

Отношение суммарного физического износа к полной восстановительной стоимости объекта определяет степень физического износа  $F$ .

**Функциональный износ** — потеря стоимости, вызванная появлением либо более дешевых (по всей совокупности затрат как инвестиционных, так и эксплуатационных) летательных аппаратов или других транспортных средств. К функциональному износу относят также потерю стоимости в результате несоответствия характеристик рассматриваемого летательного аппарата современным общим и региональным стандартам или требованиям по обеспечению безопасности полетов, экологическим ограничениям, требованиям рынка по комфорту и качеству обслуживания пассажиров и т.п. Для целей анализа считается, что функциональный износ вызывается:

– недостатками, требующими для их устранения добавления элементов;

– недостатками, требующими для их устранения замены или модернизации элементов.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения за счет конструктивных доработок летательного аппарата, разрешенных действующей документацией, бюллетенями по доработке и т.п.

К требующим дополнения элементам относятся оборудование и агрегаты, которых нет в существующем летательном аппарате и без которых он не соответствует современным требованиям стандартов или рынка и поэтому может эксплуатироваться лишь с существенными ограничениями. Количественным измерителем функционального износа считается разность в полной стоимости установки соответствующего оборудования на оцениваемый летательный аппарат и установки этого или аналогичного оборудования при серийном производстве летательного аппарата, принятого за аналог для определения стоимости замещения.

К требующим замены или модернизации элементам относятся оборудование агрегаты и узлы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам и требованиям рынка. В этом случае функциональный износ определяется как сумма стоимости нового оборудования за вычетом стоимости существующего оборудования (с учетом его физического износа и возможности его дальнейшего использования на других объектах), полной стоимости монтажа модернизированного и демонтажа существующего оборудования.

Неустраняемый функциональный износ соответствует недостаткам, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Наиболее общим и обоснованным для определения неустраняемого функционального износа является метод капитализации потери дохода или увеличения затрат (в том числе инвестиционных) за время функционирования оцениваемого летательного аппарата от момента оценки до списания.

Основной задачей при расчете функционального износа является учет существенных улучшений в летно-технических, эксплуатационных и экономических характеристиках аналога по сравнению с оцениваемым летательным аппаратом, которые не могут быть устранены модернизацией по техническим или экономическим соображениям. Общим методическим подходом к ее решению является оценка различий в расчетной (приведенной к одинаковым условиям) производительности, и в сроках службы оцениваемого летательного аппарата и аналога, определяющих величину инвестиций, необходимых для выполнения того же объема работы (достижения заданной цели операции), а также потери прибыли за

счет разницы в эксплуатационных расходах за время экономической жизни.

**Внешний износ**— обесценение летательного аппарата в результате изменения внешней экономической ситуации (рыночных, законодательных, финансовых условий и т.п.).

Определение внешнего износа производится двумя методами:

- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий;
- капитализация потери дохода (увеличения расхода), относящегося к внешнему воздействию.

Метод капитализации потери дохода или прибыли требует определения факторов, влияющих на стоимость, и характеристик их изменения под действием внешних условий. Количественная оценка внешнего износа сводится к определению настоящей стоимости потери дохода за период времени от момента оценки до прекращения эксплуатации летательного аппарата.

К дополнительному виду внешнего износа относится обесценение в результате перехода летательного аппарата с первичного на вторичный рынок.

Суммарное обесценение в результате внешних воздействий определяет величину внешнего износа.

Отношение внешнего износа к восстановительной стоимости определяет степень внешнего износа.

**Остаточная стоимость** летательного аппарата (элемента) определяется по восстановительной стоимости копии объекта оценки или его аналога с учетом всех видов износа.

Самолеты АН-26Б выпускались КБ Антонов в г. Киеве с 1969-1986 г.г. При проведении оценки Самолёта АН-26Б **Ошибка! Источник ссылки не найден.Ошибка! Источник ссылки не найден.** оценщик столкнулся с проблемой ограниченности информации о значениях стоимости замещения таких самолётов. Это обусловлено тем, что с 2016г. закрылось КБ Антонов, прекратив выпуск запасных частей для данного вида ВС. Исходя из данной информации и невозможности определить стоимость замещения объекта оценки, оценщик посчитал некорректным применение затратного подхода при оценке рыночной стоимости воздушного судна.

### 4.3. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы развит, Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке Москвы офисных зданий и помещений. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. Суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

Так как на рынке коммерческой недвижимости удалось найти предложения о продаже подобных объектов, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Объектом оценки выступает офисное здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Нижегородская., 94 к4.

Далее представлен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объектов оценки.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, его местоположение, тип объекта (ОСЗ). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска

объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), <http://www.domofond.ru/>, <http://kolomna.afy.ru/>, <http://kolomna.cian.ru/> и иные порталы недвижимости. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в таблице 4.2.19. и в Приложении настоящего отчета.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В распоряжении Оценщика имеются документы, подтверждающие площадь оцениваемого помещения, сведения о площади и принадлежности здания, в котором расположено помещение, отсутствуют.

Проанализировав рынок зданий производственного назначения в г. Новочеркасске, оценщик выбрал 3 аналога, представляющих собой нежилые здания, схожие по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: конструктивных особенностей, техническому состоянию и назначению, линии застройки, общей площади, при этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по местоположению.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на здание, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик производил сравнение по следующим параметрам:

поправка на торг;

поправка на площадь;

поправка на различие в этажности;

поправка на наличие ограждения;

поправка на расположение выхода относительно красной линии.

**4.3.1. Расчет рыночной стоимости «Нежилое здание 3-х этажное, общей площадью 2161,7 кв.м., КН № 77:04:0001020:6238, расположенного по адресу г.Москва, ул.Нижегородская, д.94, корп. 4»сравнительным подходом**

Нежилое здание (КН №77:04:0001020:6238), общей площадью 2161,7 кв. м расположено на земельном участке (КН №77:04:0001020:63), общей площадью 5500 кв. м по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4. Кроме офисного здания на данном земельном участке расположены сооружения (гл.4.2.3.). Расчет площадей земельного участка, приходящихся на сооружения представлен в Таблице 38. На офисное здание (КН №77:04:0001020:6238), приходится 1358,0 кв. м ЗУ=5500-2981-1161, где:

5500- площадь земельного участка (КН №77:04:0001020:63),

2981- площадь земли, приходящаяся на сооружения (Таблица38)

1161- площадь проездов (СП 4.13130.2013)

Для определения рыночной стоимости административного здания, из стоимости единого объекта недвижимости (здание + земельный участок), стоимость земли (расчет см. п. 4.3.4) необходимо вычесть.

Вносимые корректировки к объектам аналогам:

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Корректировка принята на основании «Справочник оценщика недвижимости» т.1, ч.1 «Производственно-складская недвижимость и иные сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфер Л.А. в размере 0,898.

Поправка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 2161,7 кв. м. Площади объектов-аналогов: №1 – 1524,0 кв. м, №2 – 1200,0 кв. м, №3 – 1035,0 кв. м. На основании «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016к расчету приняты корректировка в размере 0,94 ко всем аналогам. Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок.

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

Поправка на различие в этажности

Корректировка вносится на основании «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Таблица 54. Корректировка на этаж расположения



Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	3 697,0	1 524,0	1 200,0	1 035,0
в т.ч.					
подвал	0,71	700,0	320,0	-	300,0
цоколь	0,82	-	-	400,0	-
1-ый этаж	1,00	764,3	401,0	400,0	368,0
прочие этажи	0,87	2 233,8	802,0	400,0	367,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,19	0,21	-	0,29
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	0,33	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,21	0,26	0,33	0,36
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,60	0,53	0,33	0,35
Удельный показатель коэффициента	-	0,87	0,87	0,89	0,87
Корректирующий коэффициент	-	-	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>

Поправка на местоположение.

Все объекты расположены в ЮВАО. Корректировка не вносится.

Поправка на наличие ограждения

Таблица 55. Корректировка на наличие ограждения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,09	1,08	1,10
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставке объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 56. Расчет стоимости оцениваемого здания 3-х этажное, КН №77:04:0001020:6238, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Москва, ул.Нижегородская, 94 к4	г. Москва, ул.Газгольдерная, 6А	г. Москва, ул.Электродлитный пр.3 с32	г. Москва, ул.Окская, 1 к2
Направление	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮВАО
Класс объекта	С	С	С	С
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	3697,0	1524	1280,0	1035,0
в т.ч.		0		
подвал	902	320	0	300,0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	902,0	401	426	368,0
2 и выше	1893,0	802	853	367
Этаж/этажность	4/4	4/4	3/3	3/3
Площадь земельного участка, кв. м	1 358,0	700	800	700
Обеспеченность ЗУ	0,37	0,46	0,63	0,68
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Текущее использование	Для административных и вспомогательных служб	Административное	Административное	Административное
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	99 409 594	96 487 000	87 844 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	<b>65 617</b>	<b>80 833</b>	<b>85 000</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_12805_kv_moskva_elektrolitnyy_proezd_3s32_680_9278992/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_12805_kv_moskva_elektrolitnyy_proezd_3s32_680_9278992/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191897071/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191897071/</a>
Фото				
<b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b>				
Цена предложения, руб. (без учета НДС)	-	84 245 419	87 316 230	74 444 068

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)		55 279	68 216	71 927
Площадь земельного участка, кв. м	1 358,0	700	800	700
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м(согласно расчету ЗУ)	22 547	22 547	22 547	22 547
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. без НДС, руб.		22 547	22 547	22 547
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		15 782 900	18 037 600	15 782 900
Стоимость улучшений без земли, руб. с НДС		68 462 519	69 278 630	58 661 168
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		44 923	54 124	56 677
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб. (без учета НДС)</i>	-	68 462 519	69 278 630	58 661 168
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	44 923	54 124	56 677
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Наличие ограждения	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,09	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 966	54 124	56 677
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 966	54 124	56 677
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 966	54 124	56 677
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 966	54 124	56 677
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 173	43 299	45 342
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	здание	Административное здание	Административное здание	здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,10	1,00
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	здание	39 173	47 629	45 342
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул.Нижегородская, 94 к4	г. Москва, ул.Газгольдерная, 6А	г. Москва, ул.Электронный пр.3 с32	г. Москва, ул.Окская, 1 к2
Направление	-	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,19	1,00
<i>Класс объекта</i>	С	С	С	С
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	39173	56 679	45 342
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	3 697,0	1 524,0	1 280,0	1 035,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,98	0,94	0,94
Этаж/этажность		4/4	3/3	3/3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,98	0,93	0,98
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	37 622	49 549	41 769
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	37 622	49 549	41 769
Обеспеченность ЗУ	0,37	0,46	0,63	0,68
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	-2029,23	-5862,22	-6989,57

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	35 593	43 687	34 779
Удельный вес аналога	-	0,36852	0,20154	0,42994
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м без учета НДС (округленно)			36 900	
Стоимость улучшений объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС (округленно)			136 419 000	
Стоимость земельного участка КН №61:55:0010442:00 01			30 618 826	
Рыночная стоимость единого объекта, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4 с учетом НДС и округления			191 593 600	

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого здания 3-х этажное, КН №77:04:0001020:6238, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без учета прав на ЗУ, составляет:

**160 974 000**

*(Сто шестьдесят миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей с учетом НДС.*

**136 419 000**

*(Сто тридцать шесть миллионов четыреста девятнадцать тысяч) рублей без учета НДС.*

#### **4.3.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 5500 кв.м., КН № 77:04:0001020:63, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, дом 94 к.4 сравнительным подходом**

Рыночная стоимость земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках.

##### **Подбор объектов сравнения**

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных

объектов.

#### *Сбор информации по объектам-аналогам*

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (офисного назначения), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.beboss.ru/> и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Таблице 48. настоящего отчета.

В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

#### **Выбор единицы сравнения**

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

#### **Описание проведенных корректировок**

На рисунке 8. представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей. Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

передаваемые имущественные права;

условия финансирования;

вид использования;

рыночные условия;

условия продажи;

местоположение;

физические характеристики;

экономические характеристики;

компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

#### **Первая группа элементов сравнения:**

*Корректировка на передаваемые права.* У всех объектов аналогов передается право собственности. Корректировка на передаваемые права не применялась.

*Корректировка на условия финансирования.* Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

*Корректировка на вид использования.* Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

*Корректировка на рыночные условия.* Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

*Корректировка на условия продажи (торг).* Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Тома 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года, стр. 113, Скидка на торг для земельных участков составляет в среднем 10,2%.

*Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки.* В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:



*Корректировка на наличие коммуникаций.* Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Все объекты сравнения, как и объект оценки, имеют возможность подключения необходимых коммуникаций. Таким образом, данная корректировка не использовалась.

*Корректировка на местоположение.* Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости района расположения, удаление от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в ЮВАО, ЮЗАО, ВАО. Степень удаленности от основных автомагистралей и развитости районов расположения оцениваемого объекта и аналогов различна. Для определения корректировки на местоположение по округам г. Москвы, оценщик отталкивался от кадастровой стоимости 1 кв. м земли, утверждённой постановлением № 791-ПП от 29.11.2016г.

*Таблица 57. Расчет корректировки на округа г. Москвы*

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	
Восточный	15 873,45	
Юго-Восточный	18 835 ,94	1,0
Южный	15 808,52	1,19
Юго-Западный	17 190,26	1,09
Западный	22 851,54	
Северо-Западный	15 977,94	1,18
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

*Корректировка на площадь участка.* Площадь оцениваемого земельного участка составляет 5 500 кв.м. Диапазон площадей объектов сравнения от 3300 кв.м. до 15500кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016

Корректировка не применяется.

*Внесение весовых коэффициентов*

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

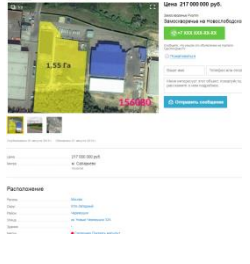
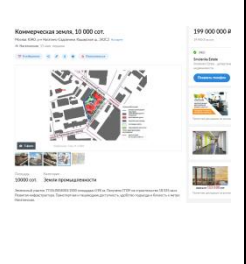
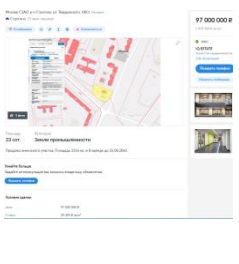
Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:63 сравнительным подходом**

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки (в соответствии с их экономическим размером) представлен далее в таблице.

Таблица 58. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4	г. Москва, Новые Черемушки, 32	г. Москва, Каширское ш. 3к2с2	г. Москва, ул. Твардовского, 18к1
Направление	ЮВАО	ЮЗАО	ЮАО	СЗАО
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	5500	<b>15 500</b>	<b>9 800</b>	<b>3 316</b>
Коммуникации	Вода, электричество, канализация на участке	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земель	Для эксплуатации здания института	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно-складского здания	Для размещения офисно-торговых объектов
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	<b>217 000 000</b>	<b>199 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	-	14 000	20 306	29 252
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/msk/2796435/1594/">https://www.gdeetoddom.ru/obj/country/msk/2796435/1594/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188956269/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188956269/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164145212/</a>
Фото				
<b>Корректировка на снос имеющихся строений</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	217 000 000	199 000 000	97 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 000	20 306	29 252
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	0,85
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 000	20 306	24 864
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 000	20 306	24 864
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	14 000	20 306	24 864
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12 642	18 336	22 452
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания института	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно-складского здания	Для размещения офисно-торговых объектов
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	12 642	18 336	22 452
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4	г. Москва, Новые Черемушки, 32	г. Москва, Каширское ш. 3к2с2	г. Москва, ул. Твардовского, 18к1
	ЮВАО	ЮЗАО	ЮАО	СЗАО
Коэффициент корректировки	-	1,09	1,19	1,18
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 780	21 820	26 493
<b>Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	5 500	15 500	9 800	3 316
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	Вода, электричество, канализация на участке	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	1,25	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	18 948	21 820	26 493
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>18 948</b>	<b>21 820</b>	<b>26 493</b>
Удельный вес аналога	-	0,2449	0,4489	0,3062
<b>Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м</b>	<b>22 547</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС</b>	<b>124 009 000</b>			

Согласно ст. 149, п. 2, пп. 17 Налогового кодекса РФ, пп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ, п. 3 ст. 41, ст. ст. 42, 62 Бюджетного кодекса РФ, Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности НДС не облагается.

Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 77:04:00010020:63, расположенного по адресу г. Москва, ул.Нижегородская,94 к4, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**124 009 000**

*(Сто двадцать четыре миллиона девять тысяч) рублей, НДС не облагается.*

#### **4.3.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 1592 кв.м., КН № 77:03:0010006:1892, расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15с.2 сравнительным подходом**

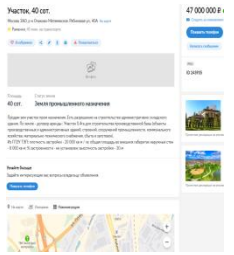
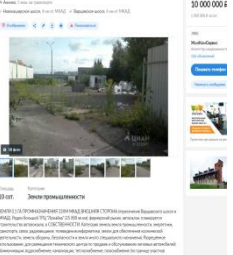
*Расчет корректировки на местоположение*

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	
Восточный	15 873,45	1,0
Юго-Восточный	18 835 ,94	0,84
Южный	15 808,52	1,0
Юго-Западный	17 190,26	
Западный	22 851,54	0,69
Северо-Западный	15 977,94	
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

Остальные корректировки присваивались аналогично ЗУ по адресу г. Москва, ул. Нижегородская д.94к4.

*Таблица 59. Расчет стоимости земельного участка.*

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2	г. Москва, Южнобутовская, 125	г. Москва, ул. Ряби- новая, 40А	г. Москва, 32 км МКАД внешняя сторона
Направление	ВАО	ЮВАО	ЗАО	ЮАО
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	1592	<b>1 000</b>	<b>4 000</b>	<b>1 000</b>
Коммуникации	Вода, электричество, канал изация на участке	По границе	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земель	Для эксплуатации здания склада	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно- складского здания	Земли промышленного назначения
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	<b>8 200 000</b>	<b>47 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_sotok_moskva_yujnobutovskaya_ulica_125_68101_79036/">https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_sotok_moskva_yujnobutovskaya_ulica_125_68101_79036/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/">https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фото				
<b>Корректировка на снос имеющихся строений</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	8 200 000	47 000 000	10 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 405	10 610	9 030
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания склада	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно-складского здания	Земли промышленного назначения
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 405	10 610	9 030
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр. 2	г.Москва, Южнобутовская,125	г.Москва,ул.Рябин овая,40А	г.Москва, 32 км МКАД внешняя сторона
	ВАО	ЮВАО	ЗАО	ЮАО
Коэффициент корректировки	-	0,84	0,69	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	6 220	7 321	9 030
<b>Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	1 592	1 000	4 000	1 000
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	Вода, электричество, канализация на участке	По границе	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение
Коэффициент корректировки	-	1,25	1,25	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 775	9 151	9 030
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>7 775</b>	<b>9 151</b>	<b>9 030</b>
Удельный вес аналога	-	0,1538	0,1194	0,7269
<b>Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м</b>	<b>8 853</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС</b>	<b>14 094 000</b>			

Согласно ст. 149, п. 2, пп. 17 Налогового кодекса РФ, пп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ, п. 3 ст. 41, ст. ст. 42, 62 Бюджетного кодекса РФ, Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности НДС не облагается.



Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 77:03:0010006:1892, расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**14 094 000**

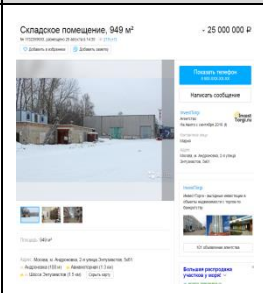
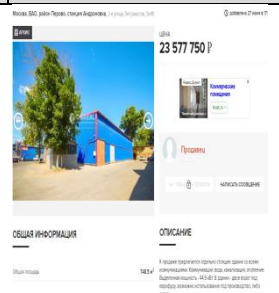
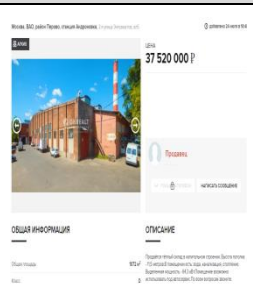
*(Четырнадцать миллионов девяносто четырёхтысячи) рублей без учета НДС.*

**4.3.4. Расчет рыночной стоимости «Склад кирпичный, нежилое, 1-этажный, Площадь: 707,0 кв.м.» КН №77:03:0010006:1044, расположенного по адресу Ростовская область, г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2 сравнительным подходом**

*Таблица 60. Расчет стоимости оцениваемого здания склада общей площадью 707,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2 в рамках сравнительного подхода*

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2	г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5 к.61	г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5к40	г. Москва, ул. 2-я ул. Энтузиастов, вл.5
Направление	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	707,0	1746	748,5	1035,0
в т.ч.		0		
подвал	0	0	0	0,0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	707,0	1746	749	1035,0
2 и выше	0,0	0	0	0

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж/этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Площадь земельного участка, кв. м	1 592,0	900	950	1500
Обеспеченность ЗУ	2,25	0,95	1,27	1,45
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Текущее использование	Склад	Склад	Склад	Склад
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	23 577 750	37 520 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		<b>26 344</b>	<b>31 500</b>	<b>36 251</b>
Наличие НДС		Да	Да	Да
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_949_m_1132359653">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_949_m_1132359653</a>	<a href="https://onreal.ru/moskva/kupit-sklad/6153050">https://onreal.ru/moskva/kupit-sklad/6153050</a>	<a href="https://onreal.ru/moskva/kupit-sklad/7035366">https://onreal.ru/moskva/kupit-sklad/7035366</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фото				
<b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b>				
Цена предложения, руб. (без учета НДС)	-	21 186 441	19 981 144	31 796 610
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)		12 134	26 695	30 721
Площадь земельного участка, кв. м	1 592,0	900	950	1 500
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м(согласно расчету ЗУ)	8 853	8 853	8 853	8 853
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. без НДС, руб.		8 853	8 853	8 853
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		7 967 700	8 410 350	13 279 500
Стоимость улучшений без земли, руб. с НДС		13 218 741	11 570 794	18 517 110
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		13 929	15 459	17 891
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 929	15 459	17 891
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 929	15 459	17 891
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 929	15 459	17 891
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 929	15 459	17 891
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	13 929	15 459	17 891
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,800	0,800	0,800
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	11 143	12 367	14 313
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,10	1,00	1,10
Назначение объекта	Склад	Склад	Склад	Склад
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м		12 257	12 367	15 744
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр 2	г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5 к. 61	г. Москва, 2-я ул. Энтузиастов, 5к40	г. Москва, ул. 2-я ул. Энтузиастов, вл. 5
Направление	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	12 257	12 367	15 744
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	707,0	949,0	748,5	1 035,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,04	1,00	1,09
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	12 257	12 367	15 744
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие ограждения	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Обеспеченность ЗУ	2,25	0,95	1,27	1,45
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	11508,90	8675,94	7082,40

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	24 256	21 043	24 243
Удельный вес аналога	-	0,28454	0,46562	0,24984
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м без учета НДС (округленно)			22 800	
Стоимость улучшений объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС (округленно)			16 120000	
Стоимость земельного участка КН №61:55:0010442:00 01			14 094 000	
Рыночная стоимость единого объекта, расположенного по адресу г. Москва ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2 с учетом НДС и округления			33 115 000	

Таким образом, стоимость оцениваемого единого объекта здания склада КН №77:03:0010006:1044, общей площадью 707,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без учета прав на ЗУ, составляет:

**33 115 000**

*(Тридцать три миллиона сто пятнадцать тысяч) рублей с учетом НДС.*

**16 120 000**

*(Шестнадцать миллионов сто двадцать тысяч) рублей без учета НДС.*

#### 4.3.4 Расчет рыночной стоимости земельного участка из земель населенных пунктов, площадь 2426,5 кв.м., КН № 77:03:0010000:126, расположенного по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б сравнительным подходом

*Расчет корректировки на местоположение*

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Восточный	15 873,45	1,0
Юго-Восточный	18 835 ,94	0,84
Южный	15 808,52	1,0
Юго-Западный	17 190,26	
Западный	22 851,54	0,69
Северо-Западный	15 977,94	
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

Поправка на вид разрешенного использования

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреап.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,269	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092

Источник информации: СРК-2016, ООО «НЦПО» под ред. К.т.н. Е.Е.Яскевича

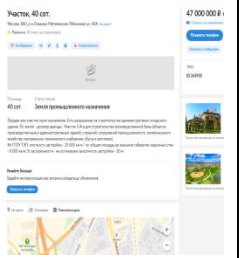
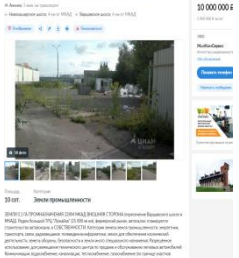
Корректировка в размере 2,63 применяется ко всем аналогам.

Таблица1. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул.Б.Косинская,18Б	г.Москва, Южнобутовская,125	г.Москва, ул.Рябин овая,40А	г.Москва, 32 км МКАД внешняя сторона
Направление	ВАО	ЮВАО	ЗАО	ЮАО
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	2426,5	<b>1 000</b>	<b>4 000</b>	<b>1 000</b>
Коммуникации	Вода, электричество, канализация на участке	По границе	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земель	Для эксплуатации здания общественно-делового назначения	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно-складского здания	Земли промышленного назначения
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	<b>8 200 000</b>	<b>47 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10_sotok_moskva_yujnobu_tovskaya_ulica_125_68101_79036/">https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10_sotok_moskva_yujnobu_tovskaya_ulica_125_68101_79036/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/">https://www.cian.ru/sale/suburban/172586201/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/</a>



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фото				
<b>Корректировка на снос имеющихся строений</b>				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	8 200 000	47 000 000	10 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	8 200	11 750	10 000
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,898	0,898	0,898

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	7 364	10 552	8 980
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания общественно-делового назначения	для строительства складских помещений и других объектов коммерческого и промышленного назначения.	Для размещения офисно-складского здания	Земли промышленного назначения
Коэффициент корректировки	-	2,63	2,63	2,63
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	19 367	27 752	23 617
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	Москва, ул. Б. Косинская, 18Б	г. Москва, Южнобутовская, 125	г. Москва, ул. Рябиновая, 40А	г. Москва, 32 км МКАД внешняя сторона
	ВАО	ЮВАО	ЗАО	ЮАО
Коэффициент корректировки	-	0,84	0,69	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	16 268	19 149	23 617
<b>Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	1 592	1 000	4 000	1 000
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Коммуникации	Вода, электричество, канализация на участке	По границе	По границе	Электричество, канализация, водоснабжение
Коэффициент корректировки	-	1,25	1,25	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	20 335	23 936	23 617
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>20 335</b>	<b>23 936</b>	<b>23 617</b>
Удельный вес аналога	-	0,3153	0,2949	0,3898
<b>Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м</b>	<b>22 677</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС</b>	<b>55 026 000</b>			

Согласно ст. 149, п. 2, пп. 17 Налогового кодекса РФ, пп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ, п. 3 ст. 41, ст. ст. 42, 62 Бюджетного кодекса РФ, Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности НДС не облагается.

Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, общей площадью 2426,5 кв. м, КН №77:03:0010000:126, расположенного по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом прав на ЗУ составляет:

**55 026 000**

**(Пятьдесят пять миллионов двадцать шесть тысяч) рублей, НДС не облагается.**

**4.3.5. Расчет рыночной стоимости «Производственное здание нежилое 2-х этажное», общей площадью 1035,9 кв. м, КН №77:03:0010005:1182, расположенного по адресу г.Москва,ул.Косинская Большая, д.18Бсравнительным подходом**

Объект оценки представляет собой административное здание, кабинетной системы, 2-х этажное, общей площадью 1035,9 кв. м., расположенное на земельном участке КН №77:03:0010000:126.

Кроме офисного здания на данном земельном участке расположены сооружения (гл.4.2.3.). Расчет площадей земельного участка, приходящихся на сооружения представлен в Таблице 38. На офисное здание (КН №77:03:0010005:1182), приходится 1145,2 кв. м ЗУ=2426,5-995-286,3, где:

2426,5- площадь земельного участка (КН №77:03:0010000:126),

995- площадь земли, приходящаяся на сооружения (Таблица38)

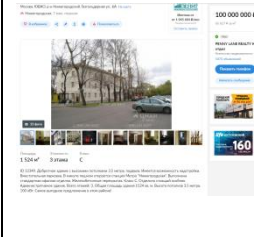
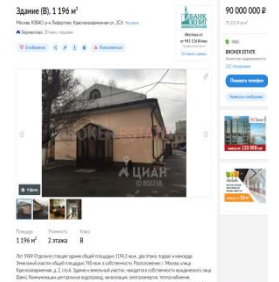
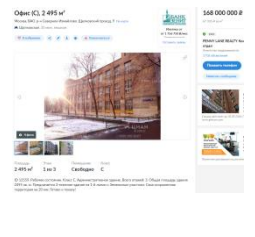
286,3- площадь проездов (СП 4.13130.2013)

Для определения рыночной стоимости административного здания, из стоимости единого объекта недвижимости (здание + земельный участок), стоимость земли (расчет см. п. 4.3.4) необходимо вычесть.

Таблица62. Расчет стоимости оцениваемого здания КН №77:03:0010005:1182 общей площадью 1035,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Бв рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Б. Косинская, 18Б	г. Москва, ул. Газгольдерная, 6А	г. Москва, ул. Красноказарменная, 2сб	г. Москва, ул. Щелковский пр., 9
Направление	ВАО	ЮВАО	ЮВАО	ВАО
Класс объекта	С	С	В	С
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Первая
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	1035,9	1524	1196,0	2495,0
в т.ч.		0		
подвал	0	320	120	0,0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	518,0	401	399	832,0
2 и выше	518,0	802	677	1663
Этаж/этажность	2/2	4/4	4/4	3/3
Площадь земельного участка, кв. м	1 145,2	1300	760	2000
Обеспеченность ЗУ	1,11	0,85	0,64	0,80
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Текущее использование	Для административных и вспомогательных служб	Административное	Административное	Административное
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	99 409 594	89 487 000	167 869 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		<b>65 617</b>	<b>75 251</b>	<b>67 335</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178925307/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192147439/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192147439/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192671027/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192671027/</a>
Фото				
<b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b>				
Цена предложения, руб. (без учета НДС)	-	84 245 419	75 836 441	142 261 864
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)		55 279	63 408	57 019
Площадь земельного участка, кв. м	1 145,2	1300	760	2 000
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м(согласно расчету ЗУ)	22 677	22 677	22 677	22 677
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 кв. без НДС, руб.		22 677	22 677	22 677
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		29 480 100	17 234 520	45 354 000
Стоимость улучшений без земли, руб. с НДС		54 765 319	58 601 921	96 907 864
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.		35 935	48 998	38 841

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	35 935	48 998	38 841
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Наличие ограждения	Ограждение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,09	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 169	48 998	38 841
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 169	48 998	38 841
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 169	48 998	38 841
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 169	48 998	38 841
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	35 174	44 000	34 879
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Для административных и вспомогательных служб	Административное	Административное	Административное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	35 174	44 000	34 879
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Б. Кошинская, 18Б	г. Москва, ул. Газгольдерная, 6А	г. Москва, ул. Красноказарменная, 2стр.6	г. Москва, ул. Щелковский пр., 9
Направление	ВАО	ЮВАО	ЮВАО	ВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,84	0,84	1,00
Класс объекта	С	С	В	С
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,78	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Первая
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	0,87
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	29 546	28 829	30 345
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	1 035,9	1 524,0	1 196,0	2 495,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,04	1,00	1,00
Этаж/этажность		4/4	4/4	3/3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,08	1,04	1,03
Материал стен	кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	33 186	29 982	31 255
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	33 186	29 982	31 255
Обеспеченность ЗУ	1,11	0,85	0,64	0,80
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	5896,02	10658,19	7029,87
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	<b>33 186</b>	<b>29 982</b>	<b>31 255</b>
<i>Удельный вес аналога</i>	-	0,27342	0,24811	0,47848
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м без учета НДС (округленно)</b>			<b>31 500</b>	
<b>Стоимость улучшений объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС ,без учета прав на ЗУ(округленно)</b>			<b>32 630 850</b>	
<b>Стоимость земельного участка КН №61:55:0010442:00 01</b>			<b>25 969 700</b>	
<b>Рыночная стоимость единого объекта, расположенного по адресу г.</b>			<b>69 148 649</b>	



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Новочеркасск ул. Баклановский пр., 96/2 с учетом НДС и округления				

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого здания КН №77:03:0010005:1182, общей площадью 1035,9 кв. м, расположенного по адресу г.Москва, ул. Б.Косинская,18Б, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки без учета прав на ЗУ составляет:

**38 503 000**

*(Тридцать восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей с учетом НДС.*

**32 630 000**

*(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС.*

**4.3.6. Расчет рыночной стоимости «Нежилое помещение, производственное, 1075,0 кв.м, номера на поэтажном плане 20-22, 9-14» КН №77:08:0008002:16371, расположенного по адресу г. Москва, пр. Маршала Катукова, д.19 к.1, сравнительным подходом**

Объект оценки представляет собой офисное помещение, расположенное в 4-х этажном административном здании. Оцениваемое помещение занимает:

подвал: №№ 1а, 1-13 = 322,9 кв. м

1 эт.: №№ 1-24 = 322,0 кв. м

2 эт.; №№ 1-19 = 355,1 кв. м

3 эт.; №№ 1 - 7 = 75,0 кв. м

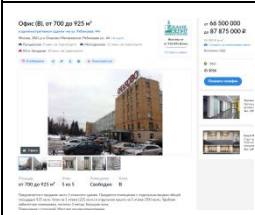


Расчет корректировки на местоположение

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	
Восточный	15 873,45	
Юго-Восточный	18 835 ,94	
Южный	15 808,52	
Юго-Западный	17 190,26	
Западный	22 851,54	0,7
Северо-Западный	15 977,94	1,0
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

*Таблица 63. Расчет стоимости оцениваемого помещения общей площадью 1075,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Маршала Катукова, д.19 к.1 в рамках сравнительного подхода*

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Область, район	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г.Москва ул.Маршала Катукова,19 к1	г.Москва,ул.Рябинов ая,44	г.Москва,ул.Большая Очаковская,15	г.Москва,ул.Филевс кий парк,40
Направление	СЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутрикварталь ная	Первая	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	1075,0	925,0	1060,0	461,7
в т.ч.				
подвал	322	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	322,0	225	1060	462
2 и выше	716	333	0	0
Этаж/этажность	3/4	2/5	1/2	1/17
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние зданий	Удовлетворител ьное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительно е
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Текущее использование	Офис	Офис	Офис	Офис

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	87 875 000	95 000 000	36 936 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	95 000	89 623	80 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169417247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169417247/</a>	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/mosk/22165067024/">https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/mosk/22165067024/</a>	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/mosk/26989485806/">https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/mosk/26989485806/</a>
Фото				
<b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b>				
Цена предложения, руб. (без учета НДС)	-	74 470 339	80 508 475	31 301 695
Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	80 508	75 951	67 797
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	80 508	75 951	67 797
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	80 508	75 951	67 797
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	80 508	75 951	67 797
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	80 508	75 951	67 797
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	80 508	75 951	67 797
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	72 296	68 204	60 882
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,0	1,0	1,0
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	72 296	68 204	60 882

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г.Москва ул.Маршала Катукова,19 к1	г.Москва,ул.Рябино вая,44	г.Москва,ул.Большая Очаковская,15	г.Москва,ул.Филевс кий парк,40
Направление	СЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,70	0,70	0,70
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутрикварталь ная	Первая	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,87	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	44 028	47 743	42 617
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	1 075,0	925,0	1 060,0	461,7
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,96	1,00	0,86
Этаж/этажность	3/4	2/5	1/2	1/17
<i>Коэффициент корректировки</i>	1 075,0	925,0	1 060,0	461,7
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворитель ное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	42 267	47 743	40 316
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	<b>42 267</b>	<b>47 743</b>	<b>40 316</b>
<i>Удельный вес аналога</i>	-	0,30317	0,42586	0,27097
<b>Стоимость объекта оценки,</b>		<b>44 100</b>		

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м без учета НДС (округленно)				
Стоимость улучшений объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС ,(округленно)			47 408 000	
Рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу г. г.Москва ул.Маршала Катукова,19 к1 с учетом НДС и округления			55 941 000	

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 1075,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва ул. Маршала Катукова,19 к1, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**55 941 000**

*(Пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок одна тысяча) рублей с учетом НДС.*

**47 408 000**

*(Сорок семь миллионов четыреста восемь тысяч) рублей без учета НДС.*

#### **4.4. Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств сравнительным подходом**

Сравнительный подход – это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке выше названных объектов оценки является наличие развитого рынка. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж предполагает реализацию следующего алгоритма: 1. Изучают регион и выбирают среду продаж и листингов, т.е. аналогичные объекты, которые можно сопоставить с оцениваемым объектом. 2. Собирают и проверяют информацию по каждому отобранному объекту, о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположению и других условиях сделки. 3. Анализируют и сравнивают каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи. 4. Корректируют цену продаж и листинговые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. 5. Согласовывают скорректированные цены сопоставимых аналогичных объектов и приходят к показателю стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный подход определения стоимости объектов оценки используется в двух основных методах: прямого сравнения и статистического моделирования цены. Метод прямого сравнения. Данный метод применим в случае, когда для оцениваемого объекта

можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых цены известны. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналога. Метод статистического моделирования цены. Данный метод заключается в том, что оцениваемый объект рассматривается как представитель некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для нашего объекта в этой совокупности нет. На основе информации об объектах, входящих в упомянутую совокупность, с помощью методов теории статистики разрабатывают математическую модель зависимости цены от одного или нескольких параметров. По этой модели получают расчётную (среднестатистическую) цену для оцениваемого объекта, в которую затем вносят поправочные корректировки. Как и в случае метода прямого сравнения, перед разработкой математической модели необходимо все цены рассматриваемых объектов привести к единому виду по дате действия их характеру. Согласно п. 22 ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

При использовании метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа предложений на продажу;  
проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, физических характеристиках и иных условиях сделки;  
анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по характеристикам и условиям продажи;  
корректировка цен продаж, расчет средней стоимости;  
согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При подборе аналогов использовались данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, сети Интернет, консультаций с сотрудниками автосалонов). По результатам подбора аналогов оценщиком была составлена таблица 64, где представлена характеризующая объекты-аналоги информация. А так же, указана ссылка на источник получения данных.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

на дату актуальности предложения;  
на торг (снижение цены в процессе торгов);  
на финансовые условия;  
на условия продажи;  
на марку, модель;  
на тип и мощность двигателя;  
на год выпуска;  
на техническое состояние.

Аналоги к грузовым автомобилям подбираются по следующим показателям:

- назначение (общее, специализированное, специальное);
- колесная формула;
- полная масса (разрешенная полная масса автопоезда);
- мощность двигателя;
- объем двигателя;
- вид топлива (бензин, диз. топливо, газ и т.п.);
- колесная база;
- компоновочная схема (капотная, полукapotная и безкапотная);
- тип кабины (с одним или несколькими рядами сидений, наличие спальных мест);
- размер грузового пространства;

- комплектация вспомогательным дополнительным оборудованием (кондиционер, магнитола и т.п.);
- основные характеристики основного дополнительного оборудования (для специализированных и специальных автомобилей (производительность холодильной установки для рефрижератора, производительность насоса у цистерн и т.п.));
- стоимость на данном национальном (региональном) рынке.

При оценке грузового автомобиля данные о пробеге не были предоставлены заказчиком и принимались согласно Таблица П 10.3. «Значения среднегодовых пробегов грузовых автомобилей отечественного производства (Россия и ССР) для различных видов перевозок на территории Российской Федерации» Методические рекомендации по исследованию АМТС в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки, Москва, 2013г. В размере 1675,0 тыс.км за весь период эксплуатации.

**Поправка на дату актуальности предложения.** Корректировка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору сравнения.

**Поправка на торг.** Для расчета поправки на торг использовался «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 16)» Под ред. канд. техн. наук Яскевича Е. Е. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015. – 46 с. С 32, Таблица 4.3.1 «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ), %». Корректировка на уторгование для легкового автотранспорта импортного производства составляет 8-12%. К расчету принята поправка на торг в размере среднего значения 8,0%.

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования							
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.
1.	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 - 4%		4 - 6%	2 - 5%	4 - 7%	3 - 6%	5 - 7%	7 - 9%
2.	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 - 12%			8 - 14%	9 - 15%	10 - 13%		11 - 13%
3.	Легковой автотранспорт импортного производства	3 - 7%		2 - 6%		3 - 8%	4 - 10%		8 - 12%
4.	Грузовой автотранспорт импортного производства	6 - 10%			4 - 9%	5 - 10%	5 - 12%	8 - 11%	10 - 13%
5.	Компьютерная техника (старше 3 лет)	12 - 16%			14 - 18%	13 - 20%			12 - 17%
6.	Мебель отечественного производства	8 - 14%		10 - 13%		11 - 18%	12 - 20%		
7.	Мебель импортного производства	4 - 9%			5 - 8%	4 - 7%			6 - 8%
8.	Мобильные телефоны	12 - 18%			15 - 20%				

**Поправка на финансовые условия.** Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на условия продажи.** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на марку, модель.** Корректировка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору сравнения.

**Поправка на тип и мощность двигателя.** Корректировка по данному фактору сравнения не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору сравнения.

Корректировка на пробег и возраст. Пробег автотранспортных средств был принят в размере среднегодового значения пробега грузовых и легковых автомобилей советского и российского



производства, согласно «Методическому руководству по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД37.009.015-98» в размере 35,0 тыс. км/год.

Произведем расчет корректировки на пробег и возраст транспортного средства согласно методике, описанной в [Экспертиза транспортных средств при ОСАГО/Юрий Андрианов. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2007. – 399с. стр. 111], согласно которой:

$$C_{oo} = C_{an} \times e^{-(\Omega_{oo}-\Omega_{an})},$$

Где,

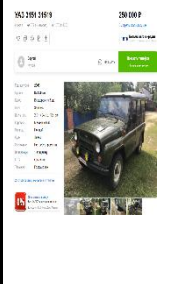




- $C_{oo}$  – стоимость объекта оценки;
- $C_{an}$  – стоимость объекта аналога;
- $e^{-(\Omega_{oo}-\Omega_{an})}$  – коэффициент корректировки на возраст и пробег;
- $\Omega_{oo}$  – коэффициент омега, определяемый для объекта оценки;
- $\Omega_{an}$  – коэффициент омега, определяемый для объекта аналога;
- $e$  – основание натуральных логарифмов (2,72).

Коэффициент  $\Omega$  рассчитан в разделе 4.2.2.

Таблица 64. Расчет рыночной стоимости автомобиля УАЗ-315195 ГРЗ К 349 ВМ 199, государственный регистрационный знак К 349 ВМ 199, VIN: ХТТ31519580555517

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	Автомобиль УАЗ-315195 ГРЗ К 349 ВМ 199 , VIN: ХТТ315 19580555517	УАЗ-3151	УАЗ-3152	УАЗ-3153	УАЗ-3154	УАЗ-3155
Год выпуска	2008	2008	2008	2008	2008	2008
Тип двигателя	бензиновый	бензиновый	бензинов ый	бензинов ый	бензинов ый	бензинов ый
Пробег, тыс. км	227,5	82	68	48	157	80,00
Стоимость, руб.	?	250000	250000	235000	35000	190000
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансирование, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на условия продажи,%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на уторгование,%		8%	8%	8%	8%	8%
Скорректированная цена,руб.		230000	230000	216200	32200	174800
<b>Корректировка на год выпуска</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена,руб.		230000	230000	216200	32200	174800
Корректировка на тип двигателя		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена,руб.		230000	230000	216200	32200	174800
$\Omega = 0,07 * T_{\phi} + 0,0035 * L_{\phi}$	1,50	0,99	0,94	0,87	1,25	0,98
Срок эксплуатации,лет	10	10	10	10	10	10
$I_{\phi} = 100 * (1 - e^{-\Omega})$	77,70	62,80	60,90	58,10	71,30	62,50
Износ моральный,%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Суммарный износ,%	1,50	62,80	60,90	58,10	71,30	62,50
Корректировочный коэффициент,		0,60	0,57	0,53	0,78	0,60
Скорректированная цена,руб.		138173	131562	115302	25155	104279
Тех. состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка на тех. состояние		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена,руб.		138173	131562	115302	25155	104279
<b>Корректировка на комплектацию</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб.		138173	131562	115302	25155	104279
<b>Итоговая стоимость, округленно</b>		<b>103 000</b>				
Источник информации		<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/3151/1075314253-cb73870a/?geo_id=213">https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/3151/1075314253-cb73870a/?geo_id=213</a>	<a href="https://autodmir.ru/offers/uaz/3151/31274272/">https://autodmir.ru/offers/uaz/3151/31274272/</a>	<a href="https://autodmir.ru/offers/uaz/3151/31409580/">https://autodmir.ru/offers/uaz/3151/31409580/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kostroma/avtomobili/uaz_31519_2008_1580429243">https://www.avito.ru/kostroma/avtomobili/uaz_31519_2008_1580429243</a>	<a href="https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/3151/1076190407-c49408/">https://auto.ru/cars/used/sale/uaz/3151/1076190407-c49408/</a>
Фото						

Таким образом, стоимость автомобиля УАЗ-315195, государственный регистрационный знак К 349 ВМ 199, VIN: ХТТ31519580555517, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:






**103 000 (Сто три тысячи) рублей с учетом НДС.**

**87 000 (Восемьдесят семь тысяч) рублей без учета НДС.**

Таблица 65. Расчет рыночной стоимости автомобиля УАЗ-390995, государственный регистрационный знак Е 534 КА 197; VIN: ХТТ390995В0414470

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание	Автомобиль УАЗ-390995 ГРЗ Е 534 КА 197; VIN: ХТТ390995В0414470	УАЗ-390995	УАЗ-390995	УАЗ-390995	УАЗ-390995	УАЗ-390995
Год выпуска	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Тип двигателя	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
Пробег, тыс. км	64,1	53	32	184	113,5	110,00
Стоимость, руб.	?	199000	370000	280000	250000	255000
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на финансирование, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на уторгование, %		8%	8%	8%	8%	8%
Скорректированная цена, руб.		183080	340400	257600	230000	234600
<b>Корректировка на год выпуска</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		183080	340400	257600	230000	234600
Корректировка на тип двигателя		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		183080	340400	257600	230000	234600
$\Omega = 0,014 * T\phi + 0,002 * L\phi$	0,23	0,20	0,16	0,47	0,33	0,32
Срок эксплуатации, лет	7	7	7	7	7	7
$I\phi = 100 * (1 - e^{-\Omega})$	20,50	18,10	14,40	37,50	28,10	27,40
Износ моральный, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Суммарный износ, %	20,50	18,10	14,40	37,50	28,10	27,40
Корректировочный коэффициент,		0,98	0,94	1,27	1,10	1,10
Скорректированная цена, руб.		179058	319220	327458	253900	257171
Тех. состояние		не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка на тех. состояние		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб..		179058	319220	327458	253900	257171
<b>Корректировка на комплектацию</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб..		179058	319220	327458	253900	257171
<b>Итоговая стоимость, округленно</b>		<b>267 000</b>				
Источник информации		<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/porodam-uaz-390995-buhanka-60661755.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/porodam-uaz-390995-buhanka-60661755.html</a>	<a href="https://car.ru/odintsovo/uaz/390995/4630891-390995/">https://car.ru/odintsovo/uaz/390995/4630891-390995/</a>	<a href="https://car.ru/novoegorevskoe/uaz/390995/5/5788771-390995/">https://car.ru/novoegorevskoe/uaz/390995/5/5788771-390995/</a>	<a href="https://car.ru/kyzyyl/uaz/390995/5784668-390995/">https://car.ru/kyzyyl/uaz/390995/5784668-390995/</a>	<a href="https://car.ru/kemerovo/uaz/390995/5772761-390995/">https://car.ru/kemerovo/uaz/390995/5772761-390995/</a>
Фото						

Таким образом, стоимость автомобиля УАЗ-390995 государственный регистрационный знак № Е 534 КА 197; VIN ХТТ390995В0414470, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

**267000 (Двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС.**  
**227 000 (Двести двадцать семь тысяч) рублей без учета НДС.**

#### 4.5. Расчет рыночной стоимости воздушного средства методом сравнения продаж

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым технологическим оборудованием. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке стоимости с помощью сравнительного подхода были предприняты следующие шаги: изучение рынка и предложений на продажу аналогичных воздушных судов, т.е. таких объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту — о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, технических характеристиках и любых условиях сделки;

анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по техническим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.


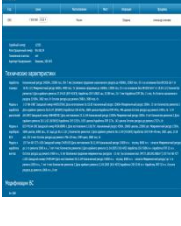

Также в ходе анализа рынка летательных аппаратов, оценщик пришел к следующим допущениям:

1. При оценке самолета дополнительное оборудование, как правило, не принимается в расчет. Для продавца это лишь средство повысить привлекательность ВС.
2. Если покупатель сталкивается с дефектами выставленной на продажу техники, то дисконт устанавливается, исходя из стоимости восстановительных работ. Особенность этих работ состоит в том, что по стоимости они могут быть на порядок дороже замененных деталей. Например, устранение дефекта, возникающего вследствие превышения максимально допустимого количества оборотов, складывается из замены деталей (1000\$) и ремработ (30000\$).
3. Серьезные повреждения – результат жесткой посадки – требующие не только замены ряда узлов, но и дефектации фюзеляжа, из-за высокой стоимости комплекса ремонтных мероприятий могут существенно снизить стоимость вертолета. Поэтому обычно продавец берет такие восстановительные работы на себя, после чего самолету возвращается его расчетная стоимость.
4. В процессе эксплуатации в результате проведения специальных ресурсных исследований и испытаний периодически принимаются решения об увеличении назначенного ресурса, который постепенно увеличивается от начального назначенного ресурса, временного назначенного ресурса до ранее предполагавшихся (или больших) значений технического ресурса (ресурса до списания), расчетного (проектного) значения ресурса до первого капитального ремонта или межремонтного ресурса.
5. Современная концепция эксплуатации воздушных судов “по состоянию” не имеет директивно установленных назначенных ресурсов. Техническое обслуживание, ремонт и списание производится в зависимости от фактического технического состояния объектов.

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости Самолета АН-26Б RA-26011, серийный номер 9908

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание	Самолет АН-26Б RA-26011,серийный номер 9908	АН-26Б RA-26209	АН-26Б RA-26124,серийный номер 12503	АН-26Б
Год выпуска	1980	1985	1982	1981
Назначенный ресурс	30000	30000	30000	30000
Наработка с начала эксплуатации	14860	14681	10802	13638
Остаток назначенного ресурса, час.	4172	5340	5982	5113
Стоимость,руб.	?	9000000	7000000	6100000
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансирование, %		0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на уторгование, %		8%	8%	8%
Скорректированная цена, руб.		8280000	6440000	5612000
<b>Корректировка на год выпуска</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		8280000	6440000	5612000
<b>Корректировка на остаток назначенного ресурса</b>		78,13%	69,74%	81,60%
Скорректированная цена, руб.		6 468 943	4 491 421	4579163
<b>Тех. состояние</b>	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
<b>Корректировка на тех. состояние</b>		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		6 468 943	4 491 421	4579163
<b>Корректировка на комплектацию</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		6 468 943	4 491 421	4579163
<b>Итоговая стоимость, округленно, с учетом НДС, руб.</b>		<b>4 390 000</b>		
Источник информации		<a href="https://kvastar.ru/messages/2613-Prodactsya-samolet-AN-26-B.html">https://kvastar.ru/messages/2613-Prodactsya-samolet-AN-26-B.html</a>	<a href="http://planesale.ru/seil/14465340">http://planesale.ru/seil/14465340</a>	<a href="http://ufa.regorg.ru/goods/t53970-prodaem_samolet_an26b.htm">http://ufa.regorg.ru/goods/t53970-prodaem_samolet_an26b.htm</a>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Фото				
		<p>Вся недостающая информация по остаткам наработанных ресурсов, плановым ремонтам и т.д. уточнена в результате телефонных переговоров. (+38 095 309 6531 Валерий)</p>	<p>Вся недостающая информация по остаткам наработанных ресурсов, плановым ремонтам и т.д. уточнена в результате телефонных переговоров. (+796 8-655-30-55, Александр)</p>	<p>Вся недостающая информация по остаткам наработанных ресурсов, плановым ремонтам и т.д. уточнена в результате телефонных переговоров. (+7-917-348-46-84, Ильнур)</p>

Таким образом, стоимость воздушного судна АН-26Б RA-26011, серийный номер 9908, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

**4 390 000 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч) рублей с учетом НДС.**  
**3 720 000 (Три миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей без учета НДС.**

#### 4.6. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

**Доходный подход** основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

По результатам проведения анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщику удалось собрать рыночные данные о величине арендных ставок на оцениваемую недвижимость. В связи, с чем Оценщик посчитал целесообразным применить доходный подход для оценки.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

В данном отчете использовался метод прямой капитализации.

Определение ставки дисконтирования



Термин «Ставка дисконтирования» определяется, как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем». Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Капитализация - процесс приведения ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей стоимости.

При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- 2) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- 3) способность учитывать конкурентные колебания;
- 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета стоимости объекта недвижимости был применен метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации доходов используется, если:

- 1) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- 2) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

ЧОД

$$\text{Стоимость объекта недвижимости} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Таким образом, метод прямой капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это доход, который можно получить от эксплуатации объекта при 100 % использовании площадей объекта оценки, без учета потерь и расходов:

$$\text{ПВД} = \text{ставка арендной платы} * \text{площадь объекта.} \quad (16)$$

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, то есть является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец.

#### **4.6.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое здание 3-х этажное. Площадь: 3697,0 кв.м. КН № 77:03:0010000:126», расположенного по адресу г.Москва, ул.Нижегородская, д.94, корп. 4 доходным подходом.**

**Потенциальный валовый доход** – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где  $A$  - рыночная ставка арендной платы (годовая);  
 $S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду торгового здания.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемое здание будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

#### **Определение рыночной арендной ставки**

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемому помещению.

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками. Проанализировав рынок помещений и зданий административно-офисного назначения г. Москвы, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: конструктивных особенностей, технического состоянию и назначению.

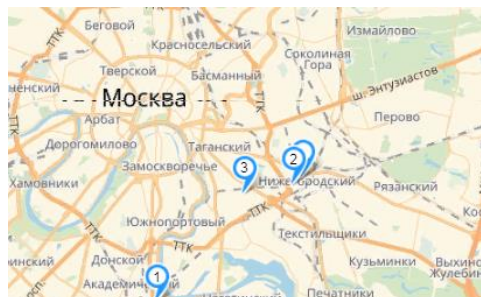


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов в г. Москве  
 Метка без номера- объект оценки; метки с №1,2,3,- объекты аналоги

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/месяц.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

#### Определение поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по последующим параметрам:

цена предложения/сделки – поправка на торг;

- ✓ поправка на тип объекта;
- ✓ поправка на различие в площади;
- ✓ поправка на «красную линию»;
- ✓ поправка на этаж расположения;
- ✓ поправка на местоположение;
- ✓ поправка на класс объекта;
- ✓ поправка на наличие отдельного входа.

#### Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании СРД №20, НЦПО, 2018г . под ред. К.т.н. Яскевич Е.Е. к расчету принята поправка на торг в размере 8,4%.

#### Поправка на тип объекта

Оцениваемый объект является нежилым помещением, все подобранные объекты-аналоги – нежилые помещения. Корректировка не вводится.

#### Поправка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 3697,0 кв. м. Площади объектов-аналогов: 1000,0-1600,0 кв. м. На основании «Справочник оценщика недвижимости» т.1,ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г . под ред. Лейфер Л.А. к расчету принята корректировка в размере 0,95 к аналогам №2, №3; 0,98 к аналогу №1..

#### Поправка на тип «красную линию»

Оцениваемые объекты так же, как и объекты-аналоги – расположены внутриквартально. Корректировка не вводится.

#### Поправка на местоположение

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	
Восточный	15 873,45	

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Юго-Восточный	18 835 ,94	1,0
Южный	15 808,52	1,19
Юго-Западный	17 190,26	
Западный	22 851,54	
Северо-Западный	15 977,94	
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

Поправка на класс объекта

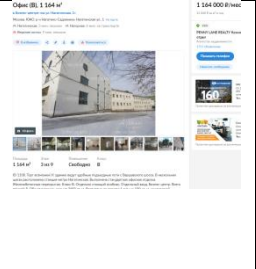
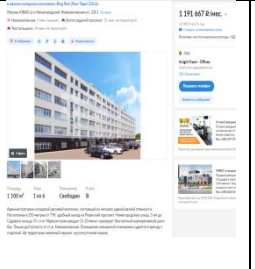
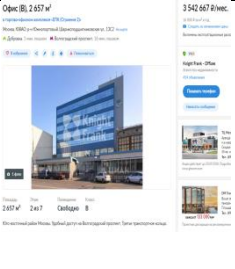
Поправка вводится на основании «Справочник оценщика недвижимости» т.1, ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г . под ред. Лейфер Л.А. к расчету принята корректировка в размере 0,78 каналогам №1№2.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (кл. А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,13	1,41
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной Арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококласном офисном центре (кл. А,В), к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,13	1,43

Таблица67. Расчет величины арендной ставки нежилого здания КН №77:04:0001020:6238, общей площадью 3697,0 кв. м, расположенных по адресу г.Москва, ул.Нижегородская, д.94, корп. 4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул.Нижегородская, 94 к4	г.Москва, ул. Нагатинская, д. 1	г.Москва, ул.Новох охловская, 23с 1	г.Москва, ул.Шарик оподшипниковая, 1 3с2
Направление	ЮВАО	ЮАО	ЮВАО	ЮВАО
Класс объекта	С	В	В	В
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Первая	Внутриквартальная	Первая
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	3697	1164	1100	2657
в т.ч.				
подвал	902	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	902	0	1100	0
2 и выше	1893	1164	0	12657
Этаж/этажность	4/4	3/9	1/6	2/6
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Текущее использование	Для административных и вспомогательных служб	Офисное	Административно-складское	Офисное
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	12 000	13 000	16 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС		Включен	Включен	Включен
Наличие ОР		все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177261220/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177261220/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192087251/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192087251/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193031230/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193031230/</a>
Фото				
<b>Расчет величины арендной ставки Объекта оценки</b>				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	12 000	13 000	16 000
<b>Корректировка на наличие НДС</b>				
Наличие НДС		Нет	Нет	Нет
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	10 169	11 017	13 559
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	10 169	11 017	13 559
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 169	11 017	13 559
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,916	0,916	0,916
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	9 315	10 092	12 420
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,08	1,08	1,08
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Административно-складское	Офисное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 060	10 899	13 414
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к4	г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1	г. Москва, ул. Новохлольская, 23с1	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковая, 13с2
Направление	ЮВАО	ЮАО	ЮВАО	ЮВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,19	1,00	1,00
Класс объекта	С	В	В	В

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,78	0,78	0,78
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	Внутриквартальная	Первая	Внутриквартальная	Первая
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,87	1,00	0,87
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 124	8 501	9 103
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	3 697,0	1 164,0	1 100,0	2657
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,95	0,95	1,00
Этаж/этажность	4/4	3/9	1/6	2/6
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,79	0,68	0,79
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	6 097	5 492	7 191



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
ОР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	<b>6 097</b>	<b>5 492</b>	<b>7 191</b>
Удельный вес аналога	-	0,2769	0,3548	0,3683
<b>Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом ОР и ЭР (за исключение НДС,КП) (округленно)</b>		<b>6 300</b>		

Таким образом, в рамках проведенной работы, Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого здания общей площадью 3697,0 кв. м, расположенных по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к 4 на уровне **6 300** руб./кв. м/год, с учетом ОР и ЭР (за исключением НДС, КП). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>13</sup>.

#### *Прочие доходы*

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

### **Определение потенциального валового дохода нежилого здания общей площадью 3697,0 кв. м, расположенных по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к 4**

Таблица 8. Расчет величины потенциального валового дохода нежилого здания, общей площадью 3697,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к 4

Наименование	Значение
<i>Расчет потенциального валового дохода</i>	
Площадь, кв. м	3 697,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом ОР и ЭР (за исключением КП и НДС)	6 300
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>23 291 100</b>

### **Определение действительного валового дохода**

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины

<sup>13</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений производственно-складского назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Офисно-торговые объекты и сходные типы недвижимости» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Таким образом, коэффициент недозагрузки для помещений и зданий производственно-складского назначения составляет 12,3%.

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости» т.1,ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфер Л.А., и составляет 17,9%.

### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту

рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Безрисковая ставка принята в размере 7,19% ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)) на основе. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком погашения 10 лет.

Таблица 70.. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для зданий производственно-складского назначения

№ п/п	Показатели рисков	Возможные значения показателя, %	Величина показателя, %
1	R 0 - безрисковая ставка,	%	7,19
2	R 1 - Риск низкой ликвидности,	0-5%	2,4
3	R2- Риск управления недвижимостью,	0-5%	1
4	R 3 - Секторный риск	0-5%	0
5	R 4 - Законодательный риск	0-5%	0
6	R 5 - Налоговый риск	0-5%	1
7	<b>R 6 - Планировочный риск</b>	<b>0-5%</b>	0
	<b>Ставка капитализации</b>		<b>11,59</b>

Риск управления недвижимостью (риск инвестиционного менеджмента) отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к ее снижению. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта - эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск, связанный с недостатками управления составляет 0-5 %. Коммерческая недвижимости торгово-офисного назначения наиболее распространенный вид арендной недвижимости. Риск равен 1,0%.

Риск низкой ликвидности. Данный вид риска, как и предыдущий, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 1-12 месяцев, на основе безрисковой ставки поправка составит:  $4,0 \text{ мес.} \times 7,19\% / 12 \text{ мес.} = 2,39\%$

В данном Отчете поправку на низкую ликвидность примем в размере  $R2 = 2,4 \%$ ;

Секторный риск. Под секторным риском понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость инвестиции. Секторный риск на рынке недвижимости иногда описывают термином «риск рынка недвижимости».

Законодательный риск. Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может как повышать, так и понижать прибыль. Экспертно, оценщик принимает риск=0,0%

Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения

налогового окружения инвестиции. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску. Налоговое законодательство может сделать недвижимость существенным налоговым укрытием, и в этом случае будут стимулироваться дополнительные инвестиции. Новые налоги могут, как повышать, так и ограничивать инвестиционную привлекательность недвижимости. Налоговый риск для недвижимости является главным фактором, который наименее вероятен для альтернативных инвестиций. Экспертно, в кризисный период, оценщик принимает риск=1,0%

Планировочный риск. Специфический для недвижимости риск, который отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

Таким образом, ставка капитализации для зданий производственно-складского назначения равна 11,59%.

### Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Таблица 71. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания общей площадью 3697,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, 94 к 4 в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь, кв. м	3 697,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР(за исключением КПи ЭР)	6 300
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	23 291 100
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год без НДС	2 864 805
<b>Действительный валовой доход, руб./год без НДС</b>	20 426 295
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год без НДС	4 169 107
<b>Чистый операционный доход, руб./год без НДС</b>	16 257 188
Ставка капитализации, %	11,59
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	140 269 094
Стоимость земельного участка КН №77:04:0001020:63,приходящегося на здание	30 618 826
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС, без учета прав на ЗУ (округленно)</b>	109 650 268
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета прав на ЗУ, с учетом НДС (округленно)</b>	<b>129 387 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемого «Нежилое здание 3-х этажное, Площадь: 3697,0 кв.м. КН № 77:04:0001020:6238», расположенного по адресу г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

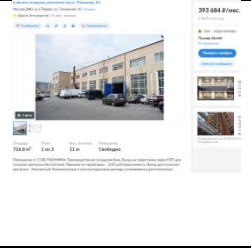
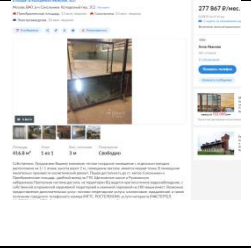
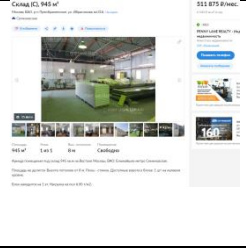
**129 387 000**

(Сто двадцать девять миллионов триста восемьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС;

**4.6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное. Площадь: 707,0 кв.м. КН № 77:03:0010006:1044», расположенного по адресу г.Москва, ул. Черное Озеро, вл.15, корп. 2 доходным подходом.**

Таблица 72. Расчет величины арендной ставки нежилого здания склада КН №77:03:0010006:1044, общей площадью 707,0 кв. м, расположенных по адресу г.Москва, ул. Черное Озеро, вл.15, корп. 2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр 2	г. Москва, ул. Плехан ова, 10	г. Москва, ул. Колоде зный пер., 3с2	г. Москва, ул. Ибраги мова, 31А
Направление	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	707	726,8	316,8	945
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	707	726,8	316,8	945
2 и выше	0	0	0	0
Этаж/этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Текущее использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>6 500</b>	<b>8 000</b>	<b>6 500</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС		Включен	Включен	Включен
Наличие ОР,КП		все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155926841/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155926841/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165502544/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165502544/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192823017/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192823017/</a>
Фото				
<b>Расчет величины арендной ставки Объекта оценки</b>				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>6 500</b>	<b>8 000</b>	<b>6 500</b>
<b>Корректировка на наличие НДС</b>				
Наличие НДС		Включен	Включен	Отсутствует

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	5 508	6 780	6 500
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	5 508	6 780	6 500
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	5 508	6 780	6 500
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,890	0,890	0,890
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	4 902	6 034	5 785
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,08	1,08	1,08
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	5 294	6 517	6 248
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр 2	г. Москва, ул. Плеханова, 10	г. Москва, ул. Колодезный пер., 3с2	г. Москва, ул. Ибрагимова, 31А
Направление	BAO	BAO	BAO	BAO
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	5 294	6 517	6 248
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	707,0	726,8	316,8	945
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,94	1,04
Этаж/этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 294	6 517	6 248
ОР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	<b>5 294</b>	<b>6 517</b>	<b>6 248</b>
Удельный вес аналога	-	0,3840	0,2957	0,3203
<b>Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом ОР и ЭР (за исключение НДС,КП) (округленно)</b>		<b>6 000</b>		

Таким образом, в рамках проведенной работы, Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого здания склада общей площадью 707,0 кв. м, расположенных по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2 на уровне **6 000** руб./кв. м/год, с учетом ОР и ЭР (за исключением НДС,КП). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>14</sup>.

### Определение действительного валового дохода

Таблица 73. Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений производственно-складского назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складского назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,0%	12,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

<sup>14</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

Таким образом, коэффициент недозагрузки для помещений и зданий производственно-складского назначения составляет 11,7%.

### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016, и составляет 18,0%.

### **Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Безрисковая ставка принята в размере 7,19% ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)) на основе. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком погашения 10 лет.

*Таблица 74. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для зданий производственно-складского назначения*

№ п/п	Показатели рисков	Возможные значения показателя, %	Величина показателя, %
1	R 0 - безрисковая ставка,	%	7,19
2	R 1 - Риск низкой ликвидности,	0-5%	2,4
3	R2- Риск управления недвижимостью,	0-5%	2
4	R 3 - Секторный риск	0-5%	0
5	R 4 - Законодательный риск	0-5%	0
6	R 5 - Налоговый риск	0-5%	1
7	<b>R 6 - Планировочный риск</b>	<b>0-5%</b>	0
	<b>Ставка капитализации</b>		<b>12,59</b>

Риск управления недвижимостью (риск инвестиционного менеджмента) отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к ее снижению. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта - эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск, связанный с недостатками управления составляет 0-5 %. Коммерческая недвижимости торгово-офисного назначения наиболее распространенный вид арендной недвижимости. Риск равен 2,0%.

Риск низкой ликвидности. Данный вид риска, как и предыдущий, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 1-12 месяцев, на основе безрисковой ставки поправка составит:  $4,0 \text{ мес.} \times 7,19\%/12 \text{ мес.} = 2,39\%$

В данном Отчете поправку на низкую ликвидность примем в размере  $R2 = 2,4 \%$ ;

Секторный риск. Под секторным риском понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость инвестиции. Секторный риск на рынке недвижимости иногда описывают термином «риск рынка недвижимости».

Законодательный риск. Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может как повышать, так и понижать прибыль. Экспертно, оценщик принимает риск=0,0%

Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску. Налоговое законодательство может сделать недвижимость существенным налоговым укрытием, и в этом случае будут стимулироваться дополнительные инвестиции. Новые налоги могут, как повышать, так и ограничивать инвестиционную привлекательность недвижимости. Налоговый риск для недвижимости является главным фактором, который наименее вероятен для альтернативных инвестиций. Экспертно, в кризисный период, оценщик принимает риск=1,0%

Планировочный риск. Специфический для недвижимости риск, который отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области

транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

Таким образом, ставка капитализации для зданий производственно-складского назначения равна 12,59%.

### Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Таблица 75. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания склада общей площадью 707,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, вл. 15 стр. 2 в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь, кв. м	707,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР(за исключением КПи ЭР)	6 000
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>4 242 000</b>
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	
Коэффициент недозагрузки	11,70%
Потери от недозагрузки, руб./год без НДС	496 314
<b>Действительный валовой доход, руб./год без НДС</b>	<b>3 745 686</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	18,0%
Операционные расходы, руб./год без НДС	763 560
<b>Чистый операционный доход, руб./год без НДС</b>	<b>2 982 126</b>
Ставка капитализации, %	12,59
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	23 686 465
Стоимость земельного участка КН №77:04:0001020:63,приходящегося на здание	14 094 000
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС, без учета прав на ЗУ (округленно)</b>	<b>9 592 000</b>
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета прав на ЗУ, с учетом НДС (округленно)</b>	<b>11 319 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемого «Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, Площадь: 707,0 кв.м. КН № 77:03:0010006:1044», расположенного по адресу г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

**11 319 000**

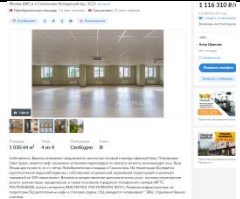
(Одиннадцать миллионов триста девятнадцать тысяч) рублей с учетом НДС;

#### 4.6.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Производственное здание нежилое 2-х этажное. Площадь: 1035,9 кв.м. КН № 77:03:0010005:1182», расположенного по адресу г.Москва, ул. Б. Косинская, д.18Б доходным подходом.

Таблица 76. Расчет стоимости оцениваемого здания КН №77:03:0010005:1182 общей площадью 1035,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Косинская, вл.18Б в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Б. Косинская, 18Б	г. Москва, Колодезный пер., 3 стр. 23	г. Москва, пр. Буденного, 32А	г. Москва, ул. Саянская, 1А
Направление	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Класс объекта	С	В	В	В

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Первая
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	1036	1030,44	1060	1470
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	518	0	353	0
2 и выше	518	1030,44	707	1470
Этаж/этажность	2/2	4/4	3/3	2/3
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилоепомещение
Текущее использование	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	<b>18 880</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС		Включен	Включен	Включен
Наличие ОР		все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165322572/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165322572/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192670032/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192670032/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188768287/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188768287/</a>
Фото				
<b>Расчет величины арендной ставки Объекта оценки</b>				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>	<b>18 880</b>
<b>Корректировка на наличие НДС</b>				
Наличие НДС		Включен	Отсутствует	Включен
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	11 017	13 000	16 000
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	11 017	13 000	16 000
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	11 017	13 000	16 000
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,916	0,916	0,916
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 092	11 908	14 656
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилоепомещение
Коэффициент корректировки	-	1,08	1,00	1,08
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 899	11 908	15 828
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г. Москва, ул. Б. Косинская, 18Б	г. Москва, Колодезный пер., 3 стр. 23	г. Москва, пр. Буденного, 32А	г. Москва, ул. Саянская, 1А
Направление	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Класс объекта	С	В	В	В

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,78	0,78	0,78
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Первая
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	0,79
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 501	9 288	9 753
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	1 036,0	1 030,4	1 060,0	1470
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Этаж/этажность	2/2	4/4	3/3	2/3
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,08	1,02	1,08
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	9 181	9 474	10 533



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
ОР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	<b>9 181</b>	<b>9 474</b>	<b>10 533</b>
Удельный вес аналога	-	0,3213	0,4570	0,2217
<b>Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом ОР и ЭР (за исключение НДС,КП) (округленно)</b>		<b>9 700</b>		

Таким образом, в рамках проведенной работы, Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого здания общей площадью 1035,9 кв. м, расположенных по адресу г. Москва, ул. Б.Косинская,18Б, на уровне **6 300** руб./кв. м/год, с учетом ОР и ЭР (за исключением НДС,КП). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>15</sup>.

### Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Таблица 77. Расчет стоимости оцениваемого нежилого здания склада общей площадью 1035,9 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Б. Косинская, 18Б в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь, кв. м	1 035,9
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР(за исключением КПи ЭР)	9 700
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>10 048 230</b>
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год без НДС	1 235 932
<b>Действительный валовой доход, руб./год без НДС</b>	<b>8 812 298</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год без НДС	1 798 633
<b>Чистый операционный доход, руб./год без НДС</b>	<b>7 013 665</b>
Ставка капитализации, %	11,59
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	60 514 797

<sup>15</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

Стоимость земельного участка КН №77:04:0001020:63,приходящегося на здание	25 969 700
<i>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС, без учета прав на ЗУ (округленно)</i>	34 545 097
<i>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета прав на ЗУ, с учетом НДС (округленно)</i>	<b>40 763 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемого «Производственное здание нежилое 2-х этажное, Площадь: 1035,9 кв.м. КН № 77:03:0010005:1182», расположенного по адресу г.Москва, ул.Косинская Большая, д.18Б, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

**40 763 000**

(Сорок миллионов семьсот шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС;

**4.6.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки «Нежилое помещение. Площадь: 1075,0 кв.м. КН № 77:08:0008002:16371», расположенного по адресу г.Москва, ул.Маршала Катукова,19, к.1 доходным подходом.**

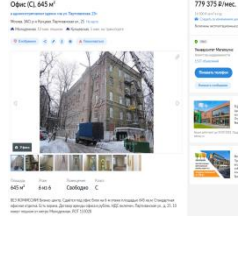
*Поправка на местоположение*

Наименование административного округа	Кадастровая стоимость 1 кв. м С 01.01.2017г.	Корректировка к объекту оценки
Центральный	49 824 ,44	
Северо-Восточный	21 005,23	
Восточный	15 873,45	
Юго-Восточный	18 835 ,94	
Южный	15 808,52	
Юго-Западный	17 190,26	
Западный	22 851,54	0,7
Северо-Западный	15 977,94	1,0
Северный	20 107,30	
Зеленоградский	9 777,11	
Москва(Основная территория)	20 726,67	
Новомосковский	3 988,96	
Троицкий	2 334,03	
Присоединенные территории	3 319,37	

*Таблица78. Расчет стоимости оцениваемого помещения КН №77:08:0008002:16371 общей площадью 1075,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Катукова,19 к1 в рамках доходного подхода*

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г.Москва ул.Маршала Катукова, 19 к1	г.Москва,Кутузовск ийпр.36 с6	г.Москва,ул.Партиз анская,25	г.Москва,Мичурин ский пр.,49
Направление	СЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Класс объекта	С	С	С	В
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	1075	914	644,8	800
в т.ч.		0		
подвал	322	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	322	0	0	0
2 и выше	716	914	800	800
Этаж/этажность	3/4	3/5	6/6	4/4
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое здание	Нежилоепомещение
Текущее использование	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>10 170</b>	<b>13 000</b>	<b>11 868</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС		Включен	Включен	Включен
Наличие ОР		все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<b>Источник информации</b>				
Источник информации		<a href="https://kutuzovskiy-pr-t-36-str-6.amo.ru/96710000">https://kutuzovskiy-pr-t-36-str-6.amo.ru/96710000</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149185091/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149185091/</a>	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23807630010/">https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23807630010/</a>
Фото				
<b>Расчет величины арендной ставки Объекта оценки</b>				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>10 170</b>	<b>13 000</b>	<b>11 868</b>
<b>Корректировка на наличие НДС</b>				
Наличие НДС		Включен	Включен	Включен
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	8 619	11 017	10 058
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	8 619	11 017	10 058
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 619	11 017	10 058
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,916	0,916	0,916
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	7 895	10 092	9 213
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,08	1,00	1,08
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	7 895	10 092	9 213
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	г.Москва ул.Маршала Катукова,19 к1	г.Москва,Кутузовский пр.36 с6	г.Москва,ул.Партизанская, 25	г.Москва,Мичуринский пр.,49
Направление	СЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,70	0,70	0,70
Класс объекта	С	С	С	В
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	0,78
Линия застройки, с которой	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная	Внутриквартальная

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
осуществляется вход в помещение*				
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированна я стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	5 527	7 064	5 030
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	1 075,0	914,0	644,8	800,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,96	0,96	0,92
Этаж/этажность	3/4	1/2	6/6	4/4
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,27	1,02	1,27
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированна я стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	6 739	6 917	5 877
ОР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 739	6 917	5 877
Удельный вес аналога	-	0,3049	0,4733	0,2217
<b>Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом ОР и ЭР (за исключение НДС,КП) (округленно)</b>		<b>6 500</b>		

Таким образом, в рамках проведенной работы, Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилогопомещения общей площадью 1075,0 кв. м, расположенных по адресу г. Москва, ул. Маршала Катуков, 19 к1, на уровне **6 500** руб./кв. м/год, с учетом ОР и ЭР (за исключением НДС,КП). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>16</sup>.

### Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Таблица 79. Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения общей площадью 1075,0 кв. м, расположенного по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова, 19 к1 в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь, кв. м	1075,0
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР(за исключением КПи ЭР)	6 500
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	<b>6 987 500</b>
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год без НДС	859 463
<b>Действительный валовой доход, руб./год без НДС</b>	<b>6 128 037</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год без НДС	1 250 763
<b>Чистый операционный доход, руб./год без НДС</b>	<b>4 877 274</b>
Ставка капитализации, %	11,59
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	42 081 743
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета прав на ЗУ, с учетом НДС (округленно)</b>	<b>49 656 000</b>

Таким образом, стоимость оцениваемого «Помещение нежилое, Площадь: 1075,0 кв.м. КН № 77:08:0008002:16371», расположенного по адресу г. Москва, ул. Маршала Катукова, 19 к1, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

<sup>16</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

(Сорок девять миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей с учетом НДС;

#### **4.7. Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств доходным подходом**

Согласно п.20 ФСО №1, в процессе работы над определением стоимости объекта оценки оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки, так как на дату оценки он не использовался в коммерческих целях. Расчёт же потенциальной прибыли от использования объекта в коммерческих целях, не имея достоверных данных о расходах за достаточный период времени, связанных с эксплуатацией конкретного ТС, оценщик считает некорректным.

### **Глава 5. Согласование результатов**

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Затратный подход в данном расчете не использовался.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

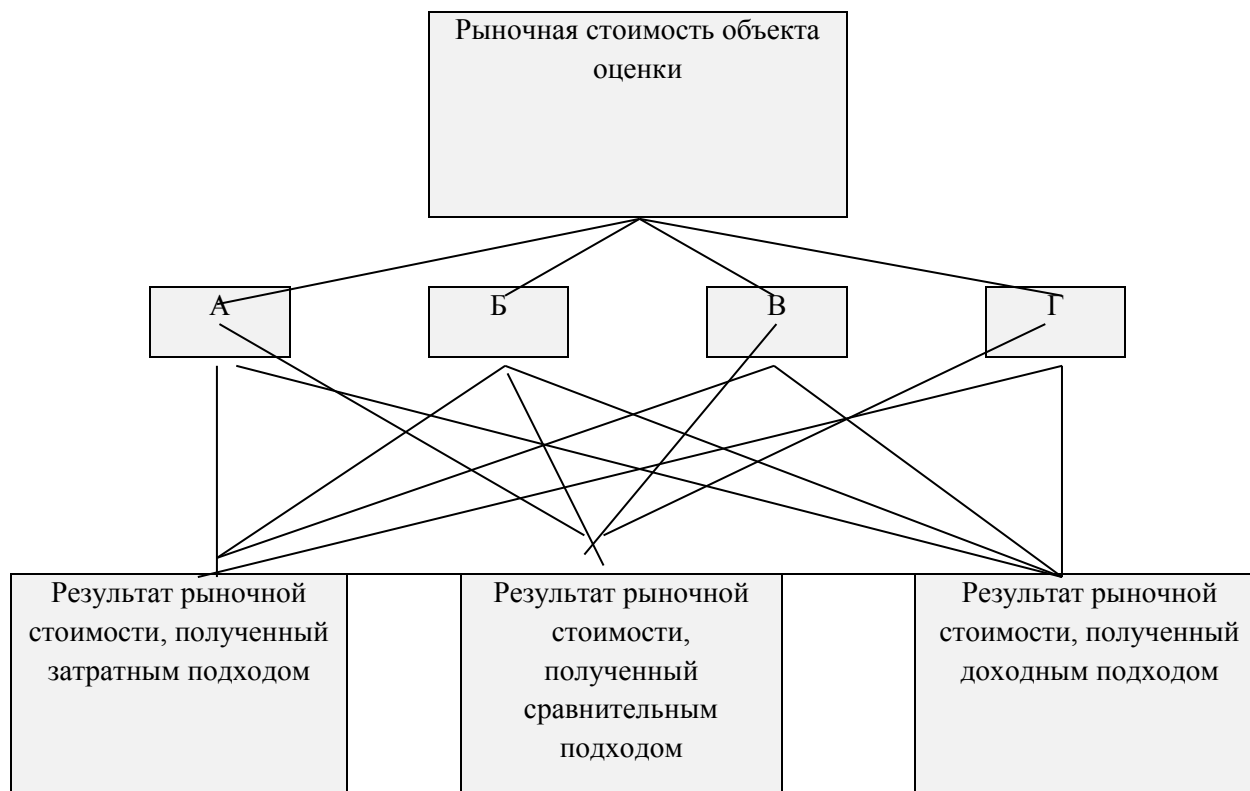
Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости здания;



2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.
- Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования: · «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя); · «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование; · «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка; · «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

**Таблица 0.1** Схема анализа иерархий



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:  
Шкала отношений важности критериев оценки

Таблица 80

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  
 $nW_j = (\prod a_{ij})^{1/n}$  где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}'_j = \frac{\sum_{i=1}^m W'_j}{m \sum_{j=1}^n W'_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода и определяем средневзвешенную цену объекта.

Сравниваем результаты, полученные с применением различных подходов по каждому критерию согласования:

Таблица 81 Критерий А (Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию А.
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Затратный	0,50	1,00	0,71	0,33
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,12	1,00

Таблица 82. Критерий Б (Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию Б.
Сравнительный	1,00	1,25	1,12	0,56
Затратный	0,80	1,00	0,89	0,44
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,01	1,00

Таблица 5б. Критерий В (Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию В.
Сравнительный	1,00	3,33	1,83	0,77
Затратный	0,30	1,00	0,55	0,23
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,37	1,00

Таблица 83. Критерий Г (Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность))

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию Г.
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Затратный	0,50	1,00	0,71	0,33

Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,12	1,00

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода и определяем средневзвешенную цену оцениваемого объекта.

#### Расчет итоговых весов методов и взвешивание результатов расчетов стоимости Объекта

Методы/Критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Сравнительный	0,57	0,11	0,26	0,05	0,521
Затратный	0,67	0,56	0,77	0,67	0
Доходный	0,33	0,44	0,23	0,33	0,479
Сумма					1,00

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках данного отчета составляет:

Таблица 84.

Наименование объекта оценки	Результат по сравнительному подходу	Итоговый вес метода	Результат по доходному подходу	Итоговый вес метода	Рыночная стоимость округленно, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость округленно, без учета НДС, руб.
Земельный участок (Нижегородская, д. 94 ,корп.4) Кадастр.№ 77:04:0001020:63 Площадь 5500 кв.м	124 009 000	0,521	Не применялся	0,479	124 009 000	124 009 000
Нежилое здание 3-х этажное, г. Москва, ул. Нижегородская, д.94, корп. 4(2161,7 кв.м.)	160 974 000	0,521	129 387 000	0,479	145 844 000	123 597 000
Земельный участок (Москва, ул.Черное озеро, вл.15,стр.2) Кадастровый № 77:03:0010006:1892 пл.1592 кв	14 094 000	0,521	Не применялся	0,479	14 094 000	14 094 000
Склад кирпичный, нежилое, 1-этажное, г. Москва, ул. Черное Озеро, д.15, стр.2 (707 кв.м.)	19938000	0,521	11 319 000	0,479	15 810 000	13 398 000
Земельный участок (Москва, ул. Большая Косинская, вл.18-Б) кадастр.№ 77:03:0010000:126 пл. 2 426,5 кв	55 026 000	0,521	Не применялся	0,479	55 026 000	55 026 000
Производственное здание нежилое 2-х этажное г.Москва, ул.Косинская Большая, д.18Б (1035,9 кв.м.)	38 503 000	0,521	40 763 000	0,479	39 586 000	33 548 000
Нежилое помещение общая площадь 1075 кв.м; КН №77:08:0008002:16371	55 941 000	0,521	49 656 000	0,479	52 931 000	44 857 000
<b>ИТОГО:</b>					<b>468 485 000</b>	<b>408 529 000</b>

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию 20 августа 2018 года с учетом НДС, составляет:

**468 485 000**

**(Четыреста шестьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей.**

Без учета НДС:

**408 529000**

**(Четыреста восемь миллионов пятьсот двадцать девять тысяч) рублей.**

*Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%<sup>17</sup>.*

## **Глава 6. Сертификат качества проводимой оценки**

Данным заявлением Оценщик удостоверяет, что:

- настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки;
- изложенные в данном отчете факты достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- произведенный анализ, высказанное мнение и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением Оценщика;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом анализа данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов проведенного анализа;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет профессиональный опыт оценки аналогичных объектов достаточный для проведения компетентного исследования стоимости объекта оценки;
- никто, кроме лиц, указанных в настоящем отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик: И.М.Новикова

---

<sup>17</sup> Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

### **Перечень используемой литературы**

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
  2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
  3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
  4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
  5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
  6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9).
  7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12).
  8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
  9. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
  10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
  11. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
  12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
  13. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
  14. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
  15. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
  16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
- С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

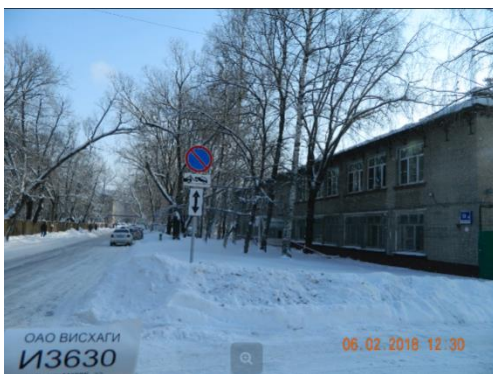
Фото 1. Г. Москва, ул. Нижегородская, 94к4



Фото 2 г.Москва ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2



Фото 3 г. Москва ул. Б. Косинская, вл. 18Б



**Фото 9. Г. Москва, ул. Маршала Катукова, 19 к1**



**Фото 10.**





Приложение 2.

## Предоставленные документы

Воздушное судно АН-26Б

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное агентство воздушного транспорта  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА ВОЗДУШНЫЕ СУДА И СДЕЛОК С НИМИ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ВОЗДУШНОЕ СУДНО

1. Дата выдачи свидетельства: «31» января 2013 года

2. Реквизиты документов, на основании которых зарегистрировано право:  
Распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом №1552-р от 14.09.2012 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съёмов имени П.Р. Поповича», Передаточный акт от 21.09.2012

3. Данные о субъектах права:  
Открытое акционерное общество "Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съёмов имени П.Р.Поповича", ОГРН 1127747072023, ИНН 7722789517, КПП 772201001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015697214 от 23.10.2012 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве; место нахождения: Россия, город Москва, улица Нижегородская, дом 94, корпус 4

4. Вид зарегистрированного права: право собственности

5. Краткое описание воздушного судна и его серийный (заводской) номер:  
самолет типа Ан-26Б, серийный номер 9908

6. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на воздушные суда и сделок с ними «31» января 2013 года сделана запись регистрации № 02/01.2013-30

Регистратор \_\_\_\_\_ Девяткин В.М. \_\_\_\_\_  
(Фамилия И.О.) (подпись)

Серия АА № 004421



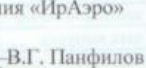


СОГЛАСОВАНО  
ЗГД по ИАО-технический директор  
АО Авиакомпания «ИрАэро»

  
А.А. Субботин  
"12" апреля 2016 г.



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
АО Авиакомпания «ИрАэро»

  
В.Г. Панфилов  
2016 г.

### А К Т

#### оценки технического состояния и определения годности воздушного судна к полетам

Комиссия, назначенная приказом № 41-16/АК от "08" апреля 2016 г.

Руководителя АО «Авиакомпания «ИрАэро» в составе:  
(Наименование эксплуатирующей организации (организации по техобслуживанию и ремонту))

Председателя Нач. ОТК ИАС АК "ИрАэро" Кустов М.Е.  
(Должность) (Фамилия И.О.)  
членов: Начальник производства ИАС Песегов А.Я.  
Старший инженер ОТК по ПилД Паламарчук Е.И.  
(Должность) (Фамилия И.О.)

"12" апреля 2016 г. произвела контрольный осмотр воздушного судна  
(Дата проведения осмотра)

Ан-26 RA - 26011 серийный (заводской) номер 9908  
(Тип ВС) (Бортовой номер)

#### 1. Сведения о воздушном судне:

Дата изготовления 28 07 1980 г.

Наработка с начала эксплуатации: 14860 часов, 6077 посадок, 32 г. 6 мес.

Остаток наработки до конца  
назначенного ресурса: 15140 часов, 9923 посадок, \_\_\_ мес.

Если капитальный ремонт предусмотрен, то:

Наработка после последнего ремонта: 1828 часов, 586 посадок,

Остаток наработки до ремонта: 4172 часов, 3414 посадок, \_\_\_ мес.

Количество ремонтов 4

Последний ремонт выполнен: 30.08.2003 в АРЗ №403 (г.Иркутск)

#### 2. Сведения о двигателях и воздушных винтах самолета:

Двигатель, воздушный винт	1 - й	2 - й	3 - й (ВСУ)
- тип двигателя	АИ-24ВТ	АИ-24ВТ	РУ19А-300
- заводской номер двигателя	Н462ВТ011	Н402ВТ085	Р245974
- дата выпуска	22.04.1976г.	06.06.1980г.	17.01.1994г.
- наработка с начала эксплуатации, час	11141	10171	1277
- количество ремонтов	5	4	-
- дата и место последнего ремонта	29.06.2001г. 3-д № 412	30.05.1998г. 695 АРЗ	-
- наработка после последнего ремонта, час	1842	1984	-
- остаток ресурса до ремонта, час	201	201	223
- остаток срока службы до ремонта, год	0 мес.	0мес.	4 мес
- остаток назначенного ресурса, час	3859	4829	3223
- остаток назначенного срока службы, год	не оговорено	не оговорено	✓
- тип воздушного винта	АВ-72Т	АВ-72Т	
- заводской номер воздушного винта	С421966	С81Д303	
- наработка с начала эксплуатации, час	7172	1965	
- наработка после последнего ремонта, час	1839	1839	
- количество ремонтов, дата и место последнего ремонта	4; 17.12.01; ИАРЗ 403	2; 17.12.01; ИАРЗ 403	
- остаток ресурса(срока службы) до ремонта, час(лет)	661 час	661 час	
- остаток назначенного ресурса (срока службы, час(лет))	2828 час не оговорено	8035; не оговорено	

3. Воздушное судно обслужено в объеме формы Ф-Б  
периодического (оперативного) технического обслуживания, карта-наряд  
№ 16 от 05.05.2011 г. С 02.06.2011г. ВС находится на хранении,  
силовые установки и ВСУ законсервированы.

4. Комплектность воздушного судна Соответствует описи бортового  
журнала и требованиям на перевозку грузов.

#### 5. Состояние воздушного судна, двигателей и систем.

5.1. Все разовые осмотры и проверки, обязательные для выполнения на дату составления настоящего акта, выполнены.

5.2. Закончился межремонтный срок службы (МСС) двигателей АИ-24ВТ-требуется продление МСС.

# Г. Москва, ул. Нижегородская, 94к4

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.1

23.07.2012 № 77/501/12-47475

1	Кадастровый номер	77:04:0001020:63	2	Лист №	1	3	Всего листов:	5
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	—						
5	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007					
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Нижегородская, вл 94, корпус 4							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ИНСТИТУТА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь:	5500 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.):	192441755	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	34989.41
14	Система координат: СК кадастрового округа							
<b>Сведения о правах:</b>								
15	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Российская Федерация		Собственность		—			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:04:0001020:63 равнозначен кадастровому номеру 77:04:01020:063. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ. Граница земельного участка пересекается с границей земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001020:152.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения	18.1	—					
		18.2	—					
		18.3	—					

Ведущий технолог  
(наименование должности)



В. А. Маликов  
(инициалы, фамилия)

№

форма №46/003  
**Разрешение на ввод в эксплуатацию не предъявлено**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Здание  
(вид объекта учета)

Производственное здание  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Москва
Район	
Муниципальное образование	тип
	наименование
Населенный пункт	тип
	наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип
	наименование
Номер дома	94
Номер корпуса	4
Номер строения	
Литера	А
Номер помещения (квартиры)	
Иное описание местоположения	

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	45:290:002:000171690
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 29 » ноября 20 10 года

Руководитель филиала БТИ



(подпись)

Иванов А. С.  
(Фамилия И.О.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A		4	29	Лестничная клетка	5.80*2.11-0.15*0.28-0.53*0.12	12.1		12.1	2.64	
			30	Кабинет	5.52*3.62-0.49*0.24-0.52*0.19-1.94*0.35-0.22*0.12	19.1	19.1		2.64	
			31	Кабинет	12.00*5.53-0.20*0.66-0.21*0.65-1.56*0.24	65.7	65.7		2.64	
			32	Кабинет	4.01*3.70-0.23*1.95-0.49*0.24-0.50*0.21	14.2	14.2		2.64	
			33	Санузел	3.89*1.24-0.40*0.10-0.29*0.25	4.5		4.5	2.64	
<b>Итого по : 4 этажу</b>						<b>727.7</b>	<b>613.2</b>	<b>114.5</b>		
<b>Итого по зданию</b>						<b>3697.8</b>	<b>2303.2</b>	<b>1394.6</b>		

ул. Брннская, д. 9. Москва, 121059; телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12, e-mail: stroinadzor@mos.ru, http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

Кому Федеральное государственное унитарное предприятие "Госземкадастръемка ВИСХАГИ"  
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, ИНН 7710011592, ОГРН 1027700530835 – для юридических лиц), полное наименование организации – для юридических лиц),  
109052 Москва, ул. Нижегородская, д. 94, корп. 4  
(его почтовый индекс и адрес)

Дело № 24476

**РАЗРЕШЕНИЕ  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU77167000-004154

1. Комитет государственного строительного надзора города Москвы, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию реконструированного объекта капитального строительства:  
административное здание  
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)  
расположенного по адресу: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, 94, корп. 4  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

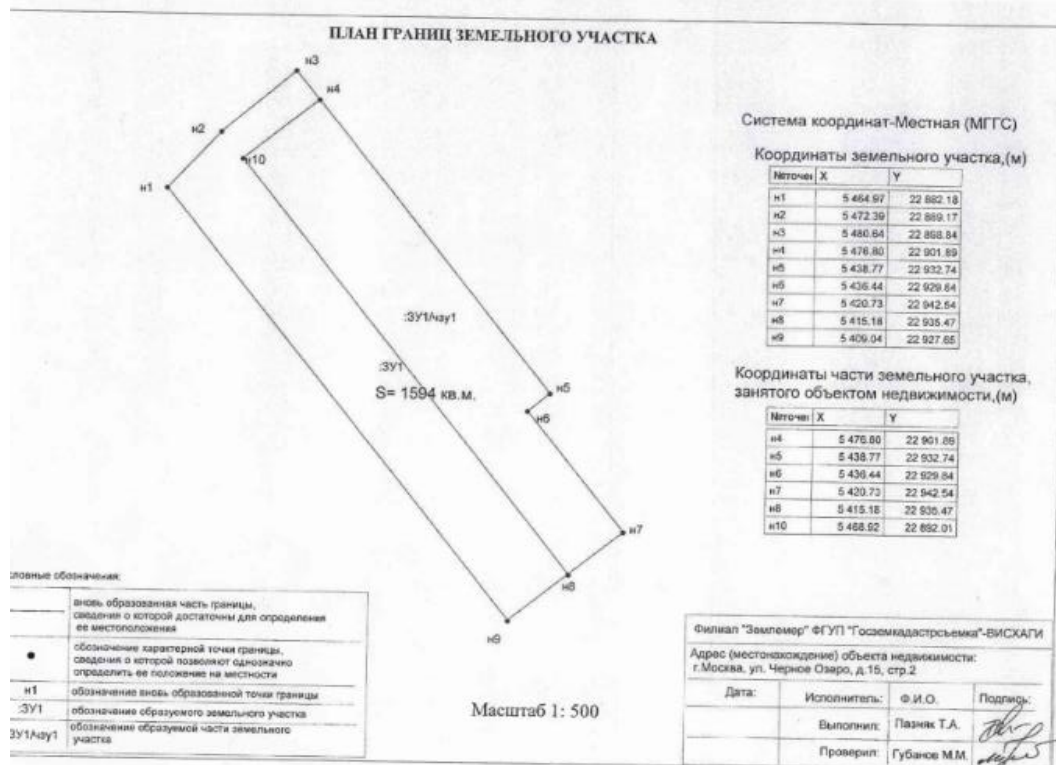
строительный адрес: Москва, ЮВАО, район Нижегородский,  
Нижегородская улица, вл. 94, корп. 4



## 1. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
<b>I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем - всего	куб.м	12986,00	12986,00
в том числе надземной части	куб.м	10389,00	10389,00
Общая площадь	кв.м	3715,4	3715,4
Площадь встроено-пристроенных помещений	кв.м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
<b>II. Нежилые объекты</b>			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт	4+подвал	4+подвал
<b>Объекты производственного назначения</b>			
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Протяженность		-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
<b>III. Объекты жилищного строительства</b>			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/ кв.м	-	-
в том числе:			

г. Москва ул. Черное Озеро, вл.15 стр.2



**№**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"  
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на нежилое здание  
Склад кирпичный  
(наименование объекта)

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	интрасиловская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Косино-Устямское
Базисный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Черное Озеро
Номер дома	15	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Этажи		
<b>Иные описание местоположения</b>		
Инвентарный номер	45:263:002:000143460	
Регистровый номер	631299:002:000143460	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на " 03 " Октября 2009г.

Руководитель:   
Воронцов А. Р.  
(Ф.И.О.)

ГОСТ Р ИСО 9001-2001  
(ИСО 9001:2000)

**III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа**

Лит. Стр. 2 Год постройки 1967г. Число этажей 1  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (водо-, тепло-, звуко-, прочность, гниль и т.п.)	Вид внутренней отделки					Тех. изм. износ в %	
				Удельный вес по таблицам	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. с поправками	Итого в %	% износа к стр. гр. 7 и гр. 10 100	заплата	к строению
1	Фундаменты	кирпичный и бутовый	удовлетворительно	15	1	15	30	4,5		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич	удовлетворительно	38	1	38	30	11,4		
	б) перегородки									
3	Перегородки	деревянные	удовлетворительно	13	1	13	30	3,9		
		междуэтажные								
		надподвальное								
4	Крыша	шифер и рубероид	удовлетворительно	6	1	6	30	1,8		
5	Полы	цемент, линолеум	удовлетворительно	8	1	8	30	2,4		
6	Прочие	оконные	удовлетворительно	7	1	7	30	2,1		
		дверные								
7	Внутренняя отделка	расшивка швов, побелка, окраска	удовлетворительно	3	1	3	30	0,9		
8	Спл. и электротехнические устройства	отделочные	удовлетворительно	2	1	2	30	0,6		
		электропровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		плоскостное								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		и др.								
и др.										
Прочие работы	включаются	удовлетворительно	8	1	8	30	2,4			

Итого 100 - 100 - 100 - 100 - 100

г. Москва ул. Б. Косинская, вл. 18Б

  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

---

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ**

Адрес (местоположение):

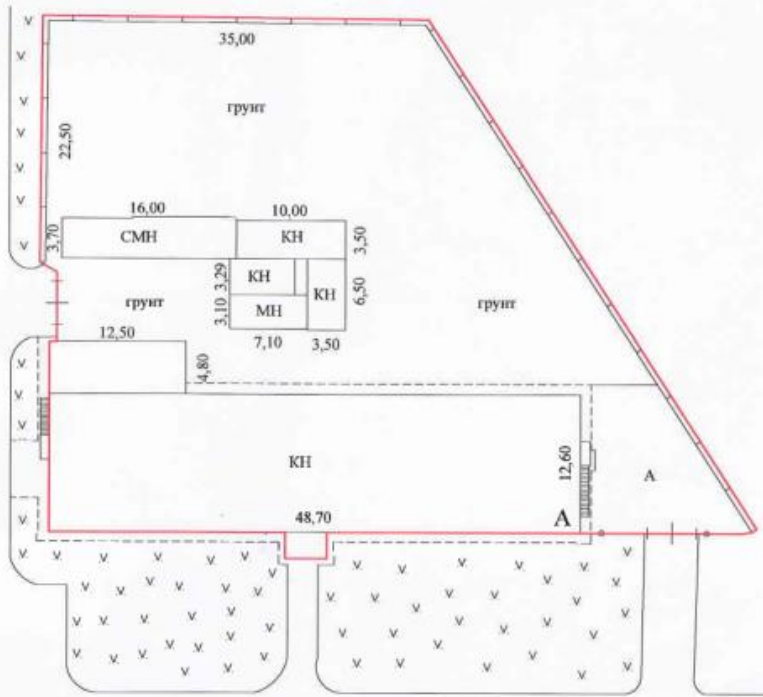
Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Косино-Ухтомское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Косинская
Номер домовладения (владения)	18Б	

Паспорт составлен по состоянию на 20 октября 2009 г.

Руководитель  М.П. 

Воротышцев А.В.  
(Ф.И.О.)

  
  
ГОСТ Р ИСО 9001-2001  
(ISO 9001:2000)



ул. Большая Косинская



Условные обозначения

- Граница земельного участка
- КН - Строения
- Ограда металлическая высотой 1 м и более
- Ограда железобетонная высотой 1 м и более
- v v - Газон
- А - Асфальтовое покрытие

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"	РФ	
лист 1	План земельного участка	Масштаб 1:500	
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
20.10.2009	Выполнил	Гордин А.А.	<i>[Signature]</i>
20.10.2009	Проверил	Соболев Р.В.	<i>[Signature]</i>



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

здании

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20 октября 2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:263:002:000132610

**I. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Производственное здание

1.2. **Адрес (местоположение):** \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Восточный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Косино-Ухтомское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Косинская
Номер дома	185	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** Общая площадь 1035,9 кв. м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**

количество этажей \_\_\_\_\_, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1962г.

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 77:03:0010000:126

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** \_\_\_\_\_

1.9. **Примечание:** Дата последней инвентаризации - 20.10.2009г.

Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения - сведения не имеются  
Иная информация - \_\_\_\_\_

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007, № 000410)

(наименование органа или организации)

Заместитель руководителя производственного  
Управления Московского городского филиала  
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное  
БТИ»

(полное наименование должности)

  
(подпись)  
М.П.

А.В. Воротынцева  
(инициалы, фамилия)

# Г. Москва, ул. Маршала Катукова, 19 к1

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Федеральное государственное унитарное предприятие,  
основанное на праве хозяйственного ведения,  
"Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича"  
(ФГУП "Госземкадастрсъёмка" - ВИСХАГИ)

Филиал "Землемер"

---

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ помещение \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	Северо-Западный административный округ
Муниципальное образование	тип: Городской округ наименование: Строгино
Населённый пункт	тип: город наименование: Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип: улица наименование: Маршала Катукова
Номер дома	19
Номер корпуса	1
Номер строения	
Литера	
Иное описание местоположения	

*Сведения о ранее произведённой постановке на учёт в ОТИ*

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамм органа государственного технического учёта о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учётного органа	ФГУП "Госземкадастрсъёмка" - ВИСХАГИ
Инвентарный номер	45.283:101:000042690:0001
Реестровый номер	060911:101:000042690:0001
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ 06 \_\_\_\_\_ сентября 2011 года

Директор \_\_\_\_\_ Г.Л.Смирнов

### Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование/назначение частей помещения - комнат	Формула подсчета частей помещения	Площадь, кв. м			Высота комнат, м	Примечание		
						общая	основная	вспомогательная				
		3	Ia	1	лестничная клетка	5,57*2,72-0,34*0,53	15,0		15,0	2,82		
				2	приемная	5,57*2,60-0,50*0,38	14,3	14,3			2,82	
				3	кабинет	5,49*4,32+0,55*1,17	24,4	24,4			2,82	
				4	комната отдыха	3,93*4,36-1,45*0,55-0,76*1,62	15,1		15,1		2,45	
				5	подсобное	1,50*0,88	1,3		1,3		2,45	
				6	душевая	1,33*1,66	2,2		2,2		2,45	
				7	санузел	2,12*1,42-1,05*0,34	2,7		2,7		2,45	
				Итого по этажу:			75,0	38,7	36,3			
				Итого по помещению:			1075,0	618,9	456,1			

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ  
(РОСИМУЩЕСТВО)**

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 сентября 2012г. Москва № 1552-р

**Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича»**

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 12.03.2012 № 296 «Об открытом акционерном обществе «Роскартография», на основании распоряжений Правительства Российской Федерации от 27.11.2010 № 2102-р и от 17.04.2012 № 556-р, приказа Минэкономразвития России от 30.08.2011 № 423, приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 30.03.2012 № 61 (в редакции приказа Росимущества от 15.06.2012 № 134), постановления Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», документов, представленных федеральным государственным унитарным предприятием, основанным на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича», аудиторского заключения ЗАО «Инкас-Аудит» от 25.07.2012 и письма Минэкономразвития России от 04.09.2012 № 18595-ПК/Д23:

1. Приватизировать федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича» (Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 94, корп. 4) путем преобразования в открытое акционерное общество «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича» с уставным капиталом 1 214 571 000 (один миллиард двести сорок четыре миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей, состоящим из 1 214 571 (одного миллиона двухсот сорок четыре тысячи пятьсот семьдесят одной) именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью одной акции 1000 (одна тысяча) рублей.
2. Утвердить состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича» согласно приложению № 1.
3. Утвердить перечень объектов (в том числе исключительных прав), не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича», согласно приложению № 2.
4. Утвердить расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича» согласно приложению № 3.
5. Утвердить перечень обременений (ограничений) имущества, включенного в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича» согласно приложению № 4.



Приложение 3. Документы оценщика

