Отчёт № 3-164-2018ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 10.04.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25.05.2018 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:
ООО «СТРОЙМИР»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 3
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 4
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 4
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 5
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ ... 5
2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 5
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ... 6
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ ... 7
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 8
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 9
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 9
3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ... 9
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 11
3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 12
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 13
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ... 13
4.2. ВЫВОДЫ ... 13
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 14
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ... 14
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ... 14
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ... 16
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 17
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ... 17
6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ... 18
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ... 18
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 20
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ... 20
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА ... 21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ... 21
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 22
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ... 22
7.1.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ ... 22
7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ... 22
7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ... 24
7.2.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ... 28
7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ... 30
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ... 31
9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ... 32
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ ... 32
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ... 32
10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ... 33
10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА ... 33
10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ... 33
10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 33
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ... 34
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ... 38
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ... 41

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета	№ 3-164-2018ИП от 25.05.2018 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 3-164-2018ИП от 16.03.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение площадью 389,9 кв. м. Кадастровый № 77:06:0012004:4407. Адрес: Московская область, г. Москва, ул. Горчакова, д.11
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на нежилое помещение
Субъект права	ООО «СтройМир»
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	7 729 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	7 729 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки

Оценщик I категории П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки)	Нежилое помещение площадью 389,9 кв. м. Кадастровый № 77:06:0012004:4407. Адрес: Московская область, г. Москва, ул. Горчакова, д.11
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: • Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-2501 от 14.02.2018 г. • Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 20.02.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Представление итогового результата оценки	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) недвижимого имущества.
Дата оценки	«10» апреля 2018 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью Отчета.
3. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
4. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиями Закона, и Федеральных стандартов оценки.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
11. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки – нежилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. В рамках Отчета объект оценки будет рассматриваться свободным от обременений.
12. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3. Сведения о Заказчике

ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
ФИО	СтройМир
ИНН	7717709080
ОГРН	1117746779765 от 03.10.2011 г.
Место регистрации	142100, Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 1, оф. 1

Таблица 4. Сведения об оценщике

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
ФИО	Семенов Павел Валерьевич
Информация о Членстве в СРО	СОЮЗ СРО «СИБИРЬ». 105062, Россия, г. Москва, ул. Садовая- Черногрязская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», дата включения в реестр 01.07.2014 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
Квалификационный аттестат в оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №009131-1 от 04.04.2018 г., срок действия до 04.04.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	АО «СОГАЗ» № 2317PL0011 с 10.06.2017 г по 09.06.2018 г. Страховая сумма 30 001 000 рублей.
Местонахождения оценщика	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Почтовый адрес	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
Номер контактного телефона	8-928-227-00-99
Электронная почта	Spv1982@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 5. Сведения об иных специалистах

Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

7. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

8. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

9. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

10. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.

11. Данный Отчет соответствует всем требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

12. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

13. Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

14. Согласно представленной Заказчиком информации, за объектом оценки– нежилым зданием зарегистрированы обременения: ипотека и аренда. В рамках Отчета объект оценки рассматривается свободным от обременений.

14. Более частные допущения и ограничения приведены по тексту Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО №1, основные этапы процесса оценки включают следующие действия:

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Выписка из ЕГРН №61-00-4001/5001/2018-2501 от 14.02.2018 г.
- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 20.02.2018 г.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в разделе 11 настоящего Отчета.

3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Южном Бутово г. Москва

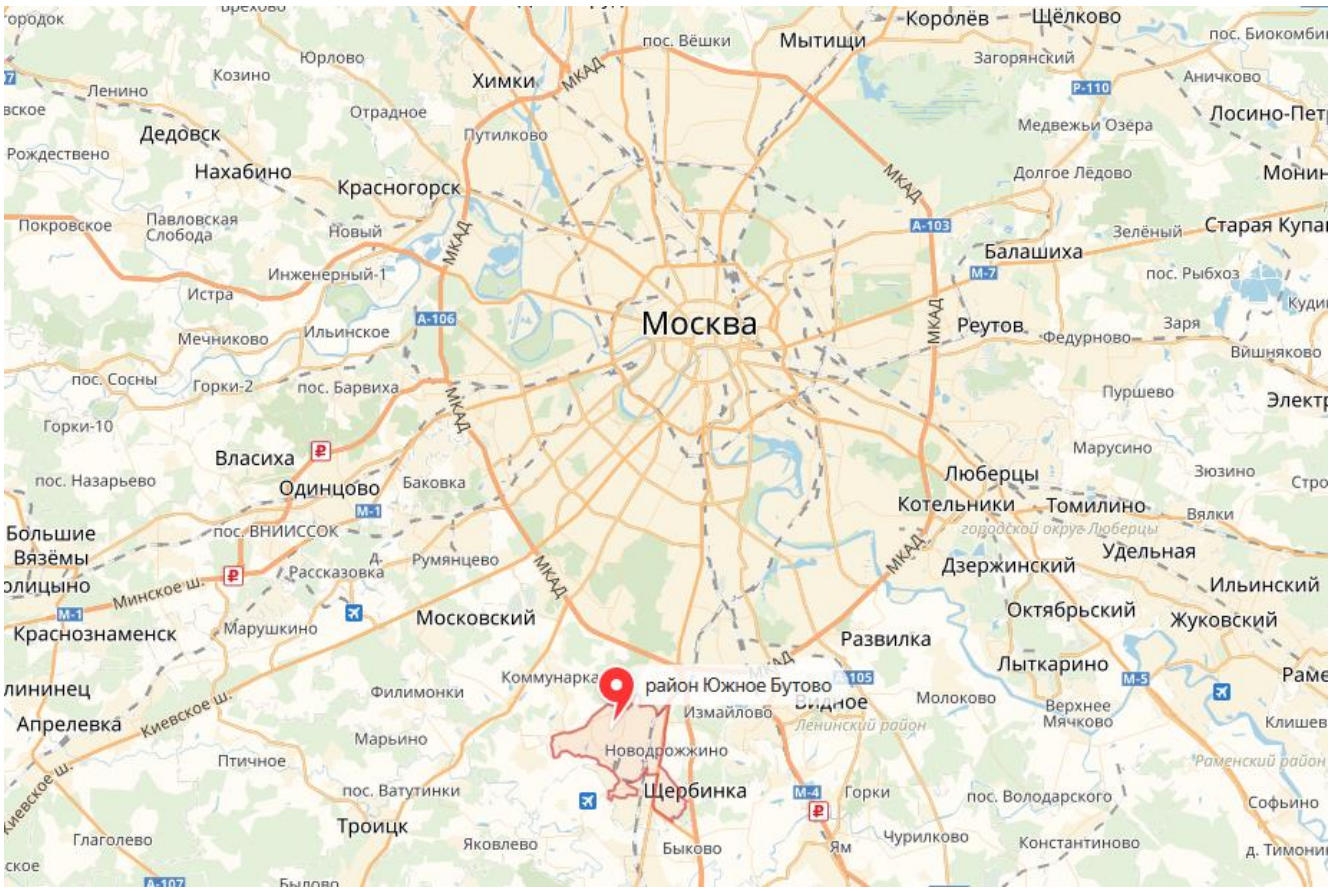


Рисунок 1. Расположения объекта оценки

Общие сведения о Московской области

Московская область (неофициально - Подмосковье) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

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

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

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

Источник:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Локальное местоположение

Южное Бутово - район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок (2553,74 га), а также вторым по площади жилого фонда (4,195 млн м^2 на 2010 год).

В Южном Бутово проходит Бутовская линия московского метро со станциями Бунинская Аллея, Улица Горчакова, Бульвар Адмирала Ушакова и Улица Скобелевская. Станции находятся над землей, на эстакадах. Названы по улицам, проходящим рядом со станциями.

В этом районе также действуют автобусные маршруты С1, 94, 117, 118, 146, 165, 202, 213, 288, 293, 636, 753, 877 и 895. Некоторые из них не выезжают за пределы района (С1, 636), в южные районы Москвы (117, 202). Трамваи и троллейбусы отсутствуют.

В здании, по адресу: г. Москва, ул. Горчакова д. 11, расположены: МФЦ Южное Бутово, магазин «Пятерочка», МосАптека, KFS, а также иные объекты торговли и оказания услуг. Перед фасадом здания имеется парковка. Подъездные пути широкие.

Источник: http://south-butovo.ru/city/index.php.

Объект оценки расположен в по ул. Горчакова, 11.

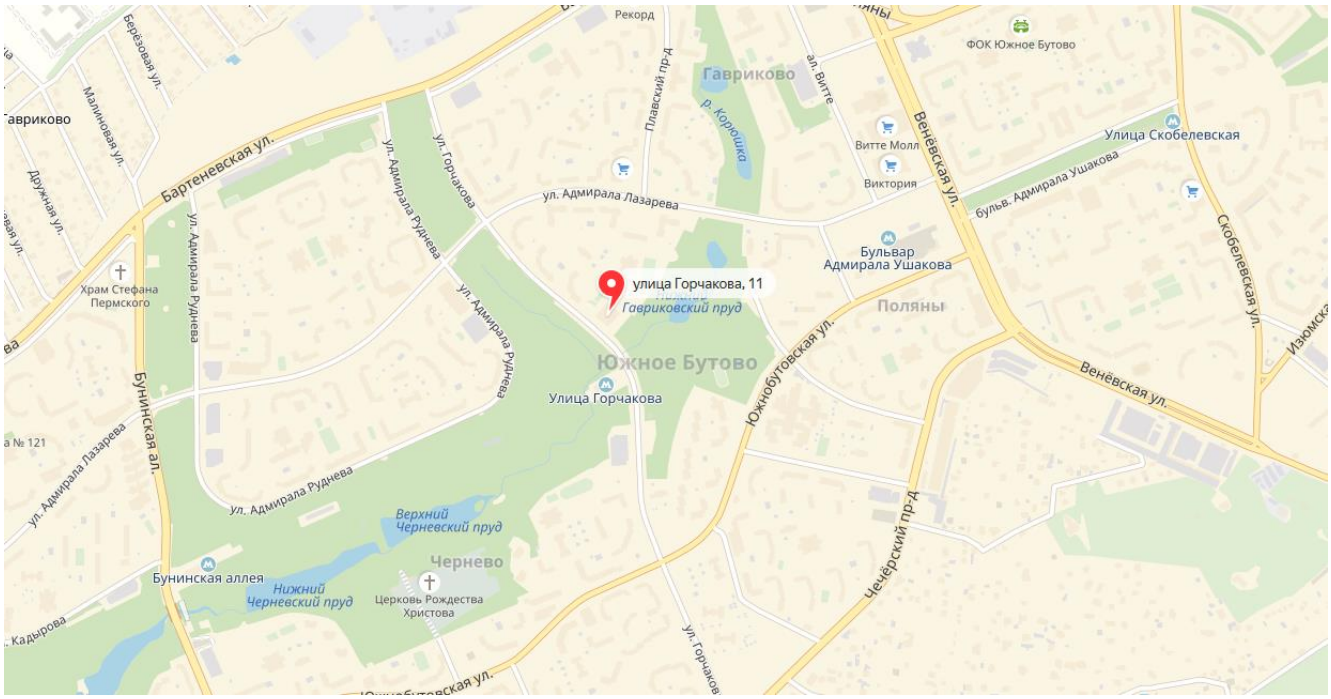


Рисунок 2. Расположение объекта оценки

3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком осмотр объекта оценки не производился по причине географической удаленности. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Оценщик полагался на достоверность характеристик объекта оценки, приведенных на фотоматериалах на дату оценки, представленных Заказчиком.

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики по данным Росреестра

Общая информация	
Кадастровый номер:	77:06:0012004:4407
Статус объекта:	Актуально
Дата постановки на кадастровый учет:	27.11.2014
Дата обновления информации:	01.12.2017
Характеристика объекта	
Адрес:	ул. Горчакова, д. 11
Тип объекта:	Помещение
Этаж:	0
Площадь, кв.м:	389.90
Кадастровая стоимость:	48618471.33
Дата внесения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	28.12.2016
Назначение:	Нежилое помещение
Права и ограничения	
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Право:	77-77/012-77/012/044/2015-480/1 от 29.06.2015 (Собственность)
Ограничение:	77-77/006-77/006/004/2015-199/1 (Ипотека)

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта (нежилое помещение)

Наименование Объекта оценки	Нежилое помещение
Адрес	г. Москва, ул. Горчакова, 11
Кадастровый номер	77:06:0012004:4407
Общая площадь, кв. м.	389,9
Вид права	Право собственности

Этаж	Подвал, расположен под зданием
Год строительства здания	Нет данных
Фундаменты	Бетонный
Материал стен	Кирпичные, бетонные
Перекрытие	ж/б плиты
Отделочные работы	Отсутствуют
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
Прочие устройства	Отдельный вход в подвал
Состояние имущества	Рабочее
Обременения	Ипотека, № регистрации 77-77/006-77/006/004/2015-199/1
Сведения о балансовой стоимости	Отсутствуют
Износ по данным технического паспорта БТИ	Отсутствуют

3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии приведены ниже.

Фото 1

Фото 2

Фото 3

Фото 4

Фото 5

Фото 6

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

4.2. ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемый объект расположен в г. Москва, район Южное Бутово, ул. Горчакова, д. 11.
- Объект оценки представляет собой подвальное помещение, в котором проходят инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнедеятельность здания.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве объекта складского назначения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта по его прямому назначению в данном случае является эффективным;
- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность в текущем использовании.

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – эксплуатация в качестве складского объекта;
- Положительные свойства объекта оценки – расположение в здании бизнес-центра.
- Отрицательные свойства: вход в помещение ограничен по габаритам и не имеет погрузочно-разгрузочного оборудования.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Картина экономики в РФ по итогам февраля 2018 г.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорялись в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник информации*: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201813024.*

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государ-

ственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, которое расположено в подвале бизнес-центра, фактически является техническим этажом для доступа к инженерным коммуникациям. НЭИ объекта оценки, определенное Оценщиком – использование в качестве складского объекта. Поэтому Оценщиком проанализирован рынок коммерческой недвижимости ближайшего окружения объекта оценки, а именно, были проанализированы фактические данные о ценах предложений продажи производственно-складских нежилых встроенных помещений.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе мониторинга локального рынка производственно-складской недвижимости было выявлено ограниченное количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому в регионе расположения объекта оценки, поэтому оценщиком была расширена территория поиска аналогов. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 8. Анализ фактических цен предложений (продажа) объектов производственно-складского назначения в регионе расположения объекта оценки

Наименование показателя	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения	7 777 777	13 000 000	4 500 000
Площадь, кв. м	509,0	750,0	270,0
Удельный показатель стоимости руб/кв.м	15 281	17 333	16 667
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Подъездные пути	есть	есть	есть
Высота потолков	н/д	н/д	н/д
Наличие отдельного входа	есть 2 входа	есть	есть
Год постройки	н/д	н/д	н/д
Этаж расположения	подвал	1	1
Инженерное оснащение	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241
Контактная информация	тел. 8-925-220-40-21, Оксана Сергеевна	тел. 8-985-122-22-02, Николай	тел. 8-925-555-17-17

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.

2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, расположенной в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- площадь;
- местоположение;
- техническое состояние объекта;
- этаж расположения;
- наличие отопления.

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ локального рынка позволил выявить следующие закономерности:

- Стоимость предложения производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому лежит в диапазоне от 15 281 до 17 333 рублей за кв. м.

6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.
Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$\mathbf{РС = ЗЗ_{ул}\ (ЗВ_{ул}) + РС_{зу} - И_{н}\ (1)}, \text{ где}$$

РС - рыночная стоимость;

$ЗЗ_{ул}$ ($ЗВ_{ул}$)–затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

$РС_{зу}$ - рыночная стоимость земельного участка;

$И_{н}$ - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 9. Методы определения рыночной стоимости участков

Наименование метода	Относится к подходу
Метод сравнения продаж	Сравнительный
Метод выделения	Сравнительный с элементами затратного
Метод распределения	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты	Доходный
Метод остатка	Доходный с элементами затратного
Метод предполагаемого использования	Доходный

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$\mathbf{Зз = ВС \times V_{стр.} \times К_р \times К_с \times К_{пз} \times К_{рк} \times К_{тэ} \times И_ц \times П_п \times НДС\ (2),}\ \text{где}$$

Зз – затраты на замещение, руб.

ВС - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

$\mathbf{V_{стр.}}$ - строительный объем здания ($м^3$), протяженность (м), площадь ($м^2$), количество (шт);

$\mathbf{К_р}$ – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

$\mathbf{К_с}$ – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

$\mathbf{К_{пз}}$ – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

$\mathbf{К_{рк}}$ – регионально-климатический коэффициент;

$\mathbf{К_{тэ}}$ – территориально-экономический коэффициент;

$\mathbf{И_ц}$ – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

$\mathbf{П_п}$- прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$\mathbf{ЗЗ = ВС \times К_{кр.} \times V_{стр.} \times К_{инд.} \times К_{п.} \times НДС\ (3)},\ \text{где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

$\mathbf{К_{кр.}}$ - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

$\mathbf{V_{стр.}}$ - строительный объем здания ($м^3$), протяженность (м), площадь ($м^2$), количество (шт).

$\mathbf{К_{инд.}}$- индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

$\mathbf{К_{п.}}$- поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС– налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = [\sum V \times C] \times К_н \times К_и\ (4),}\ \text{где}$$

ЗЗ – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V- количество единиц конструктивного элемента;

С - стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

$\mathbf{К_н}$-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта $К_н$=1);

$\mathbf{К_и}$ - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).
Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$\mathbf{РС} = \mathbf{ВД_о} \times \mathbf{ВРМ_а} = \mathbf{ВД_о} \times \left[\sum_{1}^{m} \frac{\mathbf{Ц_{ia}}}{\mathbf{ВД_{ia}}} \right] / \mathbf{m} \quad (5)$$, где

РС - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$ВД_о$ – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

$ВРМ_а$- усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

$Ц_{ia}$ - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

$ВД_{ia}$–потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m- количество отобранных аналогов.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$\mathbf{V} = \frac{\mathbf{I}}{\mathbf{R}} \ \mathbf{(6)}, \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.
Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$\mathbf{PV} = \sum_{t=1}^{n} \frac{\mathbf{C_t}}{(\mathbf{1}+\mathbf{i})^{t}} + \frac{\mathbf{M}}{(\mathbf{1}+\mathbf{i})^{n}} \ \mathbf{(7)}, \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t- денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки встроенных помещений и недвижимости специального назначения и использования. Объектом оценки является нежилое встроенное помещение, поэтому Оценщик отказался от применения затратного подхода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости. Учитывая специфику производственно-складской недвижимости подобной оцениваемой, которая приобретается с целью дальнейшего использования в качестве одной из составляющей имущественного комплекса для производственной деятельности, а не с целью получения дохода от сдачи в аренду этого комплекса на открытом рынке, можно сделать вывод о том, что доходный подход для данного вида актива не отражает действительную рыночную стоимость, поскольку мотивация покупателя связана с осуществлением в будущем на базе приобретенного актива операционной деятельности в составе единого имущественного комплекса. В связи с вышеизложенным, в рамках данной работы доходный подход не применялся.

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена в рамках одного подхода (сравнительного), итоговая величина рыночной стоимости соответствует результату, полученному в рамках сравнительного подхода.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

7.1.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации были выявлены объекты производственно-складского назначения, расположенные в районе нахождения объекта оценки. В результате поиска аналогов было выявлено достаточное количество предложений по продаже объектов.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки.
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – складские или производственно-складские помещения.
- Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются объекты площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.

7.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Для расчета стоимости в качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв.м. общей площади помещения объекта.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена предложения	7 777 777	13 000 000	4 500 000
Площадь, кв. м	509,0	750,0	270,0
Удельный показатель стоимости руб./кв.м	15 281	17 333	16 667
Дата предложения	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.	апрель 2018 г.
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Подъездные пути	есть	есть	есть
Высота потолков	н/д	н/д	н/д
Наличие отдельного входа	есть 2 входа	есть	есть
Год постройки	н/д	н/д	н/д
Этаж расположения	подвал	1	1
Инженерное оснащение	Электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение	Водоснабжение, электроснабжение
Техническое состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241
Контактная информация	тел. 8-925-220-40-21, Оксана Сергеевна	тел. 8-985-122-22-02, Николай	тел. 8-925-555-17-17

7.1.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Корректировка на передаваемые имущественные права. На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на функциональное назначение. Объект оценки и объекты-аналоги возможно использовать в качестве производственно-складских объектов, соответственно, корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на местоположение. Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 53 (данные справочника приведены на рисунке ниже) объект оценки можно отнести к «Областной центр. Объекты аналоги № 1, 2 и № 3 к «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Таким образом, корректировка на местоположение вводилась для объектов аналогов № 1,2 и № 3 в размере +20,4%. Расчет: ((1,0 / 0,83 -1)*100%).

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.76	0.91
Райцентры с развитой промышленностью	0.76	0.68	0.85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.52	0.70
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.83	0.75	0.90
Райцентры с развитой промышленностью	0.75	0.67	0.84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.51	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.60

Рисунок 3. Данные Справочника оценщика (корректировка на местоположение)

Корректировка на этаж расположения. Согласно данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 177 (данные справочника приведены на рисунке ниже) отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,76. Объект оценки расположен в подвале, как и объект аналог № 1. Объекты аналоги № 2 и № 3 расположены на первых этажах. Для объектов аналогов № 2 и № 3 введена корректировка на этаж расположения в размере -24%. (Коэффициент 0,76).

5.4. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.76	0.74	0.77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.84	0.83	0.85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.85	0.84	0.86

Рисунок 4. Данные Справочника оценщика (корректировка на этаж расположения)

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на состояние не вводилась оценщиком, так как состояние объекта оценки, как и объектов аналогов рабочее, позволяющее использовать эти объекты для производственно-складской деятельности.

Корректировка на площадь. Для определения поправки на размер, учитывается тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких. Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1м2 с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Корректировка на площадь определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Л.А. Лейфера. Согласно данным Справочника, зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения имеет вид (стр. 159):

$$\mathbf{Y = 1{,}6793\ x^{-0{,}111}\ (11)}$$

Расчет корректировка на площадь приведен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	389,9	509,0	750,0	270,0
Относительная расчетная стоимость	0,866	0,841	0,805	0,902
Корректировка на общую площадь, %		**3,0%**	**7,6%**	**-4,0%**

Корректировка на наличие отопления. Корректировка на наличие отопления определялась на основании информации приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под ред. Л.А. Лейфера, стр. 172 (данные справочника приведены на рисунке ниже). Согласно данным Справочника, отношение удельной цены отапливаемого объекта к удельной цене такого же неотапливаемого составляет 0,74. Объект оценки обеспечен отоплением. Объекты аналоги не отапливаются. Поэтому для всех объектов аналогов введена корректировка +35%. Расчет корректировки: ((1,0/0,74-1) *100%).

5.3. Элемент сравнения – наличие отопления

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

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Рисунок 5. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг)

Корректировка на торг. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, объявленные цены предложений объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации. Скидка применена ко всем аналогам.

Согласно данным «Справочника оценщика-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», выпущенного под редакцией Лейфера Л.А. стр. 260, 294, среднее значение скидки на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет 12,4% на неактивном рынке составляет 19%.

Таким образом, скидка на торг принята оценщиком в размере средней величины по данным для активного и неактивного рынков в размере -15,7%. Расчет: ((12,4 + 19,0) / 2 = 15,7).

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

7.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%

Рисунок 6. Данные Справочника оценщика (корректировка на торг)

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

7.2.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

Стоимость объекта оценки определена по формуле (10), расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости здания

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Горчакова, 11	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Цена предложения объекта, руб.		7 777 777	13 000 000	4 500 000
Площадь объекта, кв. м		509,0	750,0	270,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.		15 281	17 333	16 667
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 281	17 333	16 667
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 281	17 333	16 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 281	17 333	16 667
Состояние рынка		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 281	17 333	16 667
Назначение	складское	складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		15 281	17 333	16 667
Местоположение	г. Москва, ул. Горчакова, 11	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова, 17	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов	Московская область, г. Подольск, пос. Львовский, пр. Металлургов
Корректировка		+20,4%	+20,4%	+20,4%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		18 398	20 869	20 067
Этаж расположения	подвал	подвал	1	1
Корректировка		0%	-24%	-24,0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		18 398	15 860	15 251
Техническое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		18 398	15 860	15 251
Общая площадь, кв.м.	389,9	509,0	750,0	270,0
Корректировка		+3%	+8%	-4%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		18 950	17 129	14 641

Наличие отопления	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		+35%	+35%	+35%
Скорректированная цена, 1 кв. м., руб.		25 583	23 124	19 765
Снижение цены в процессе торгов	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-15,7%	-15,7%	-15,7%
Скорректированная цена, руб.		21 566	19 494	16 662
Сумма корректировок по модулю, без учета скидки при продаже, %		58%	87%	83%
Вес рейтинг надежности		2	1	1
Взвешенная цена (цена х вес)		43 132	19 494	16 662
Сумма взвешенных цен		79 288		
Общая сумма весов	4			
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	**19 822**			
Рыночная стоимость, руб. (без НДС)	**7 729 000**			

7.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта составила **7 729 000 рублей**.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Завершающим этапом является согласование результатов, полученных различными подходами. Цель такого согласования - получение окончательной итоговой величины стоимости. В данном разделе специалист - оценщик должен выявить и проанализировать противоречия в аналитических выводах, на которых базируются оценочные решения и расчеты в различных подходах к оценке, в целях устранения несоответствия.

Поскольку расчет рыночной стоимости имущества, входящего в состав объекта оценки, определялся только в рамках сравнительного подхода, данному подходу при согласовании рыночной стоимости присвоен вес в 100%. Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки соответствует рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет 7 729 000 рублей.

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку №3-164-2018ИП, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 13. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение площадью 389,9 кв. м. Кадастровый № 77:06:0012004:4407. Адрес: Московская область, г. Москва, ул. Горчакова, д.11	7 729 000
2	**Итого**	**7 729 000**

9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
6. Оценка была проведена и настоящий отчёт составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик I категории П. В. Семенов

10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
8. Земельный Кодекс РФ.
9. Гражданский Кодекс РФ.
10. Справочники оценщика недвижимости-2017, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

11. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
12. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
13. Гражданский кодекс РФ.

10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)

Картографический данные: Яндекс. Maps (http://maps.yandex.ru),

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: www.cian.ru, www.domofond.ru

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317001
ООО «СтройМир» (ОГРН 1117746779765, ИНН 7717709080, 129515, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОСТАНКИНСКАЯ 1-Я, ВЛ.7А, СТР.18)	по ОКПО	30292611
организация		
структурное подразделение		
	Вид деятельности	68.1
Основание для проведения инвентаризации: распоряжение	номер	1
	дата	20.02.18
	Дата начала инвентаризации	20.02.18
	Дата окончания инвентаризации	20.02.18

Номер документа	Дата составления
1	20.02.18

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства ООО «СтройМир»

находящиеся в собственности организации
в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные

Местонахождение 129515, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ОСТАНКИНСКАЯ 1-Я, ВЛ.7А, СТР.18

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий		Безбородов К.Ю.
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи
должность	подпись	расшифровка подписи

*Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Кадастровый номер:77:06:0012004:4407 нежилое помещение, пл.389,9 кв.м., адрес: г. Москва, ул. Горчакова, д.11, в собственности, государственная регистрация права от 29.06.2015года.								1		1	
								Итого	1		1	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров один
прописью

б) общее количество единиц фактически один
прописью

в) на сумму фактически _____
прописью

_____ руб. _____ коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров ОДИН
прописью

б) общее количество единиц фактически один
прописью

в) на сумму фактически
прописью

руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Безбородов К.Ю.
	должность	подпись	расшифровка подписи
Члены комиссии:	Специалист		Сафошкина А.И.
	должность	подпись	расшифровка подписи
	Специалист		Голиченко Е.Г.
	должность	подпись	расшифровка подписи
	Специалист		Морозкина С.А.
	должность	подпись	расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Безбородов К.Ю.
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи

« 20 » февраля 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конкурсный управляющий		Безбородов К.Ю.
	должность	подпись	расшифровка подписи

« 20 » февраля 2018 г.

Павел Семёнов
Оценка, строительная экспертиза

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 14.02.2018 № 61-00-4001/5001/2018-2501

На основании запроса от 13.02.2018, поступившего на рассмотрение 13.02.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственность "СтройМир", ИНН: 7717709080, ОГРН: 1117746779765, дата гос.регистрации: 03.10.2011; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул ул. Останкинская 1-я, вл 7а, строение 18 , за период с 01.01.2014 по 13.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

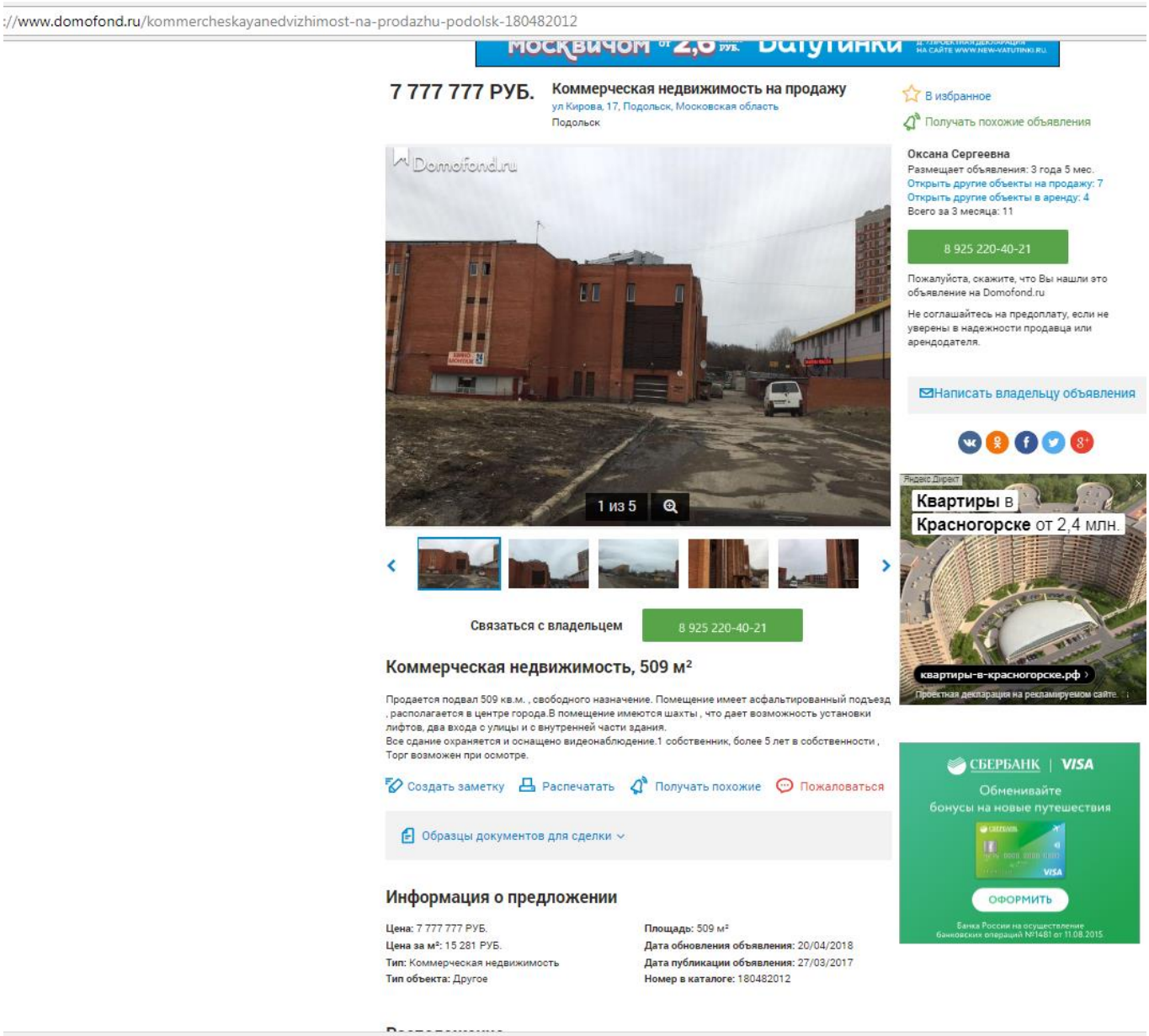
1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:06:0012004:4407
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ул Горчакова, д 11
		Площадь:	389, 9 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.06.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/044/2015-480/1
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка № М-06-508774 от 28.03.2007 с дополнительными соглашениями от 19.12.2008, от 16.04.2013; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 30.01.2014 № RU77220000-005503, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Инвестиционный контракт от 18.11.2005 (регистрационный № 14-095049-5601-0026-0001-05); Договор соинвестирования строительства объекта недвижимости от 21.03.2013 №08/12; Соглашение о зачете взаимных требований от 21.03.2013; Акт от 29.09.2014 о результатах реализации инвестиционного проекта согласно Инвестиционному контракту от 18.11.2005 (реестровый № 14-095049-5601-0026-00001-05) в редакции дополнительных соглашений от 30.12.2008, от 19.04.2013 № 2 и от 20.02.2014 № 3; Договор уступки прав и обязанностей № 1/03 от 21.03.2013 по Договору № 08/12 от 21.03.2013 соинвестирования строительства объекта недвижимости; Акт приема-передачи нежилого помещения от 20.01.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	———
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной	77-77/006-77/006/004/2011-[illegible]

Составил: Дерипаскина Д.А.
МБУ
«МФЦ города Ростова-на-Дону»
344082 Ростовская обл.
г. Ростов-на-Дону, ул. Соколова 23

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: №77016C7A6DC1389[illegible]14b1119724b0b, 14.05.2019
Эверт Наталия Александровна, ФГБУ "ФКП Росреестра", Дата составления: 15.02.2018 12:06:39

12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нежилые помещения



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180482012

/www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665

13 000 000 РУБ.

Производство на продажу

М.О. Подольск Львовка пр Металлургов, Подольск, Московская область

Подольск

В избранное

Получать похожие объявления

Николай

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

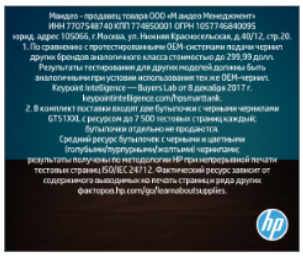
Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Яндекс.Директ



Связаться с владельцем 8 985 122-22-02

Производство, 750 м²

Продам Сдам в долгосрочную аренду производственное складское помещение ,750м ,вода свет 100 кв

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 13 000 000 РУБ.
Цена за м²: 17 333 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Производство
Площадь: 750 м²
Дата обновления объявления: 13/04/2018
Дата публикации объявления: 03/04/2017
Номер в каталоге: 180901665

Расположение

М.О. Подольск Львовка пр Металлургов, Подольск, Московская область

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-180901665

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241

Москвичом от 2,6 млн руб. Батутинки
Д 7 ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.NEW-VATUTINKI.RU

4 500 000 РУБ. **Производство на продажу**
Львовский, Подольск, Московская область
Подольск

В избранное
Получать похожие объявления

частное лицо
Размещает объявления: 6 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 3

Показать номер

Написать владельцу объявления

Яндекс.Директ
Магазин под ключ.
Проект – бесплатно!
gk-sbk.ru

Связаться с владельцем 8 925 555-17-17

Производство, 270 м²

Продам помещения в ГСК на въезде. Возможно увеличение площади. Электричество 220v/380v. Подъёмные ворота 3м на 3м. Высота потолков 4м. Стены и крыша утеплённые. Пол бетонный. Свидетельство на собственность. На данный момент сдаётся в аренду.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 4 500 000 РУБ.
Цена за м²: 16 667 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Производство

Площадь: 270 м²
Дата обновления объявления: 19/04/2018
Дата публикации объявления: 07/09/2017
Номер в каталоге: 188580241

Расположение

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-188580241

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семёнову Павлу Валерьевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „1" октября 2005 г. по „19" апреля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Ростовском государственном строительном университете (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „19" апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Семёнова Павла Валерьевича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Ростов-на-Дону 2006 год

МПФ Госнаки. 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер ПП-0002

НП СИБИРЬ СОО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
“СИБИРЬ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семенов Павел Валерьевич

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”

Свидетельство № **0906**
Дата выдачи **01 июля 2014**

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2317PL0011
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице **Директора Ростовского филиала АО "СОГАЗ Усова Юрия Владимировича, действующий на основании Доверенности №Ф-135/17 от «24» марта 2017 года**, на основании Заявления на страхование от **«08» июня 2017г.** и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования **ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 23176PL0011** от **«08» июня 2017г.** (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:

1. Страхователь	**Семенов Павел Валерьевич**
2. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам
3. Выгодоприобретатели	являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ»
4. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2017г. и действует 1 год по 24 часа 00 минут 09.06.2018г.
6. Страховая сумма **Лимит ответственности**	30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы
7. Страховая премия	7 950 (Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек

Страховщик:
АО «СОГАЗ»
Директор
Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

_____ **Ю. В. Усов**
М. П.

Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону
«08» июня 2017г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009131-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Семенову Павлу Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.

005555 - КА1