

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## "Экспертно-правовое Бюро"

119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, офис 315

тел./факс (499) 238-00-09

моб. тел.: (916) 323-95-95

[www.expburo.ru](http://www.expburo.ru)

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Директор ООО «Экспертно-правовое Бюро»

\_\_\_\_\_ / **Н.В. Астахов** /

23 июня 2016 г.

## ОТЧЕТ № 23/16

### ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**Объекты оценки: нежилые здания площадью 140,6 кв.м и 489,5 кв.м**

**Адрес объектов оценки: г. Москва, Чермянский проезд,**

**вл. 7 и вл.7 стр.1**

Дата оценки: по состоянию на 15 июня 2016 г.

Заказчик: ОАО «ФКС» в лице конкурсного управляющего Сучкова А.С.

Исполнитель: ООО «Экспертно-правовое Бюро»

г. Москва  
2016 г.

23 июня 2016г., Москва,  
ОАО «ФКС», в лице  
конкурсного управляющего  
Сучкова А.С.

#### Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Экспертно-правовое Бюро» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости недвижимого имущества № 23/16 от 14 июня 2016 года.

Нашим специалистом была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – зданий нежилого назначения общей площадью 140,6 кв.м и 489,5 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7 и вл.7, стр.1.

Наиболее эффективным использованием нежилых зданий площадью 140,6 кв. м и 489,5 кв. м является их использование в качестве производственно-складских зданий.

Результат проведенной оценки может быть использован для осуществления сделок по отчуждению объекта оценки путем продажи с публичных торгов.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 15 июня 2016 г. составляет:

30 869 000 руб.

(Тридцать миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч),

в том числе:

№	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание	140,6	7 562 000
2	Нежилое здание	489,5	23 307 000

Полная характеристика объектов оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений. Допущения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 5 Отчета об оценке.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также Стандартов СРО «РОО».

В процессе оценки использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объектов оценки.

С уважением,  
Директор  
ООО «Экспертно-правовое Бюро»

Н.В. Астахов

# Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Основание для проведения оценки.....	5
1.2. Порядковый номер отчета и дата составления.....	5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.4. Вид стоимости .....	5
1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .	5
1.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	5
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....</b>	<b>7</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>7</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>9</b>
<b>8. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки .....	11
9.3. Описание объекта оценки.....	12
9.3.1. Анализ местоположения объекта оценки.....	12
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта.....	13
9.3.3. Сведения о текущем использовании .....	16
9.3.4. Сведения об износе и устареваниях.....	16
9.3.5. Земельный участок .....	16
9.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	17
9.5. Иллюстративные материалы .....	17
9.6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.....	17
9.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	18
<b>10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>18</b>
10.1. Анализ влияния общей политической и социально экономической обстановке в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	18
10.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	21

10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен.....	23
10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31
10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки.....	34
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>35</b>
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>36</b>
<b>13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ... 38</b>	
13.1. Определение потенциального валового дохода.....	39
13.2. Определение действительного валового дохода.....	48
13.3. Расчет чистого операционного дохода.....	48
13.4. Определение коэффициента капитализации.....	48
13.5. Расчет стоимости.....	49
<b>14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>49</b>
14.1. Общие положения.....	49
14.2. Расчет рыночной стоимости строения площадью 140,6 кв. м.....	50
14.3. Расчет рыночной стоимости строения площадью 489,5 кв. м.....	54
<b>15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>58</b>
<b>16. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....</b>	<b>61</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>62</b>

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 23/16 от 14 июня 2016г. между Заказчиком – ОАО «ФКС», в лице конкурсного управляющего Сучкова А.С., действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 23.03.2016г. по делу №А40-66677/15, и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

## 1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 23 (учетный номер 23/16), дата составления 23 июня 2016 г.

## 1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество – здания нежилого назначения общей площадью 140,6 кв. м и 489,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7 и вл.7, стр.1.

Собственником объектов оценки является ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи».

Для целей однозначного толкования терминов в настоящем Отчете принято общее для оборота терминологическое допущение – под словосочетаниями «объект (ы) оценки», «объект», «оцениваемый объект», а в ряде случаев в соответствии с контекстом «рассматриваемый объект» понимается «объект оценки», т.е. набор прав, который подлежит оценке в соответствии с Заданием на оценку от 14.06.2016г.

Описание объектов оценки приведено в п. 3.1 «Объект оценки» настоящего Отчета.

## 1.4. Вид стоимости

В настоящей работе определяется рыночная стоимость объекта оценки.

## 1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.1

Показатель	Здание площадью 140,6 кв. м	Здание площадью 489,5 кв. м
	Значение	
Стоимость, полученная доходным подходом	7 677 100	23 789 163
Стоимость, полученная затратным подходом	не применялся	
Стоимость, полученная сравнительным подходом	7 447 301	22 824 896

## 1.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.

Таблица 1.2

Показатель	Здание площадью 140,6 кв. м	Здание площадью 489,5 кв. м
	Значение	
Согласованная рыночная стоимость, руб.	7 562 000	23 307 000

## 2. Задание на оценку

Задание на оценку приведено в соответствии с Приложением № 1 к Договору.

Объект оценки	1. Здание нежилого назначения общей площадью 140,6 кв. м; 2. Здание нежилого назначения общей площадью 489,5 кв. м
Характеристика объекта оценки и его составных частей	подробное описание Объекта оценки и его составных частей представлено в п. 9.3 настоящего Отчета
Состав объекта оценки	1. Здание нежилого назначения общей площадью 140,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7, стр.1; 2. Здание нежилого назначения общей площадью 489,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7
Имущественные права	собственность
Правообладатель	ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности
Ограничения (обременения) прав на здание	в соответствии со свидетельствами 77 АВ №251107 от 29.10.2004 и 77 АВ №251105 от 29.10.2004 ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют
Ограничения (обременения) прав на здание, учитываемые при оценке объекта оценки	оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений прав на оцениваемое имущество
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для осуществления сделок по отчуждению объекта оценки путем продажи с публичных торгов
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки:	15.06.2016г.
Срок проведения оценки:	14.06.2016 – 23.06.2016
Дата составления отчета:	23.06.2016
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки (руб./долл. США):	66,0306
Форма отчета:	полная письменная
Применяемые стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;</li> <li>• Стандарты СРО «РОО».</li> </ul>
Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при проведении оценки:	<p>1. Оценщик самостоятельно формулирует допущения при проведении оценки.</p> <p>2. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p>3. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном и устном виде, будет рассматриваться как достоверная. Исполнитель и Оценщик не будут нести ответственность за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по настоящему Договору на проведение оценки.</p>
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	не приводит

### 3. Сведения о заказчике

Сведения о заказчике и собственнике

Таблица 1.4

Заказчик:	Открытое акционерное общество «Фундаменты, коммуникации, свай» (ОАО «ФКС»), в лице конкурсного управляющего Сучкова Алексея Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 23.03.2016 по делу №А40-66677/15; адрес: 109029, Москва, ул. Нижегородская, д. 32, стр. 4 ОГРН 1027739306924, ИНН 7719001260, р/с 40702810100000025357 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/с 30101810400000000555
-----------	---

### 4. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике

Таблица 1.5

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Туева Ольга Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член саморегулируемой организации – Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков», имеющей место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, 2-й этаж. Свидетельство о членстве № 009681
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП – 1 № 057212 от 17.07.2007 Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»); - Свидетельство о повышении квалификации при НОУ «Институт профессиональной оценки» от 18.11.2010 № 0816/2010 по программе «Оценочная деятельность»; - Сертификат Института профессиональной оценки о повышении квалификации по программе «Практические аспекты оценки имущества для государственных структур» № 6054-К от 26.02.2010; - Сертификат Института профессиональной оценки о повышении квалификации по программе «Практика оценки земельных участков находящихся в аренде» № 6177-К от 23.04.2010; - Сертификат НП Финансово - экономических судебных экспертов о повышении квалификации по программе «Оспаривание кадастровой стоимости» от 2013 г.; - Общество Оценщиков РОО о повышении квалификации по программе «Секреты мастерства 2016 – опыт оспаривания кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации» от 12.02.2016.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности СПАО «Ингосстрах» и ОАО «Альфа Страхование» № 433-121121/15/0321R/776/00001/5-009681 от 31.07.2015, срок действия с 01.01.2016 по 30.07.2017, страховая сумма 300 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 г.
Трудовой договор	Трудовой Договор Оценщика заключен с ООО «Экспертно-правовое Бюро» от 01.01.2016 г.
Местонахождение Оценщика	Во время составления настоящего Отчета Оценщик находился по адресу: 119180, Москва, Большая Якиманка, д. 31, офис 315

<p>Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>ООО «Экспертно-правовое Бюро»  ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г.  ИНН 7731254282 КПП 773101001  Юридический адрес: 121615, Москва, Рублевское шоссе, д.18, корп.1  Место нахождения: 119180, Москва, Б. Якиманка, д. 31, офис 315  тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95  р/с 40702810300000002179 в КБ «Преодоление» (ООО) г. Москва  к/с 30101810100000000871 БИК 044583871  эл. почта: oooepb@mail.ru, сайт: www.expburo.ru</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в АО САО «ГЕФЕСТ», страховой полис № 200003-ОЦ от 21.07.2015 г., период страхования с 22.07.2015 г. по 21.07.2016 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).</p>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Туевой О.В. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

## 5. Допущения при проведении оценки

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки).

2. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

7. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.



8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

10. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

11. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

12. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ MSOffice). Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

13. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

14. Более частные предположения, допущения приведены в тексте Отчета.

## 6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

«Свод стандартов и правил РОО 2015» (принят Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

## 7. Определение рыночной стоимости

В настоящей работе определяется рыночная стоимость объекта оценки. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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».

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

## 8. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки:

Заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;

Сбор и анализ информации о качественных и количественных характеристиках объекта оценки, необходимой для проведения оценки (в том числе: проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки; сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок и пр.; анализ достаточности и достоверности полученной информации; анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки);

Применении 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.

## 9. Описание объекта оценки

### 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе выполнения настоящей работы Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

-Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АВ № 251107 от 29.10.2004г.

- Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.
  - Поэтажный план от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.
  - Экспликация от 27.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.
  - Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АВ № 251105 от 29.10.2004г.
  - Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 31.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.
  - Поэтажный план от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.
  - Экспликация от 27.10.2003г.
  - Письмо № 33-2Т2-1235/10/011 от 04.06.2010г. Департамента земельных ресурсов г. Москвы о подтверждении действия договора аренды земли от 17.03.2005 № М-02-510673.
  - Часть Договора краткосрочной аренды земельного участка от 17.03.2005г. № М-02-510673 с приложениями и Дополнительными соглашениями.
  - Кадастровый план земельного участка от 11.03.2005г. № 02/05-0293.
  - Справка о невозможности определить балансовую стоимость от 14.06.2016.
- Кроме того, в ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие внешние материалы и источники информации:
- Гражданский кодекс РФ, части I и II.
  - Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации. Минэкономразвития России// <http://www.economy.gov.ru/>
  - Публичная кадастровая карта // <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
  - Классификация складов // <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>
  - Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 18 (СРД № 18, 2016), издание НПЦПО.
  - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под руководством Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», том 2, - Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2013г.
  - Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007г.

## 9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В данном Отчете в качестве информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, существенных для определения стоимости объекта, используется информация по данным документов, перечисленных в п.9.1 Отчета, данные предоставлены Заказчиком.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика информация является достаточной для проведения оценки.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика информация может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 9.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество – здания нежилого назначения общей площадью 140,6 кв. м и 489,5 кв.м.

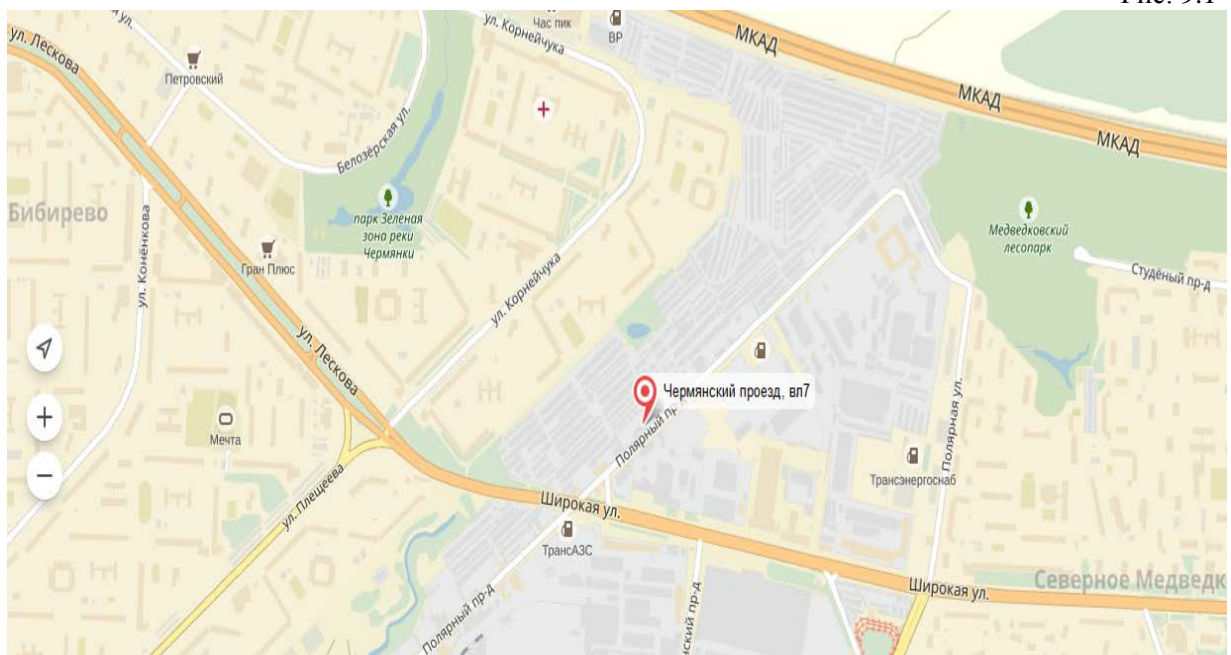
#### 9.3.1. Анализ местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7 и вл.7, стр.1, в северо – восточном административном округе (СВАО), район Северное Медведково.

Местоположение объектов оценки приведено на рисунках (рис. 9.1 и 9.2).

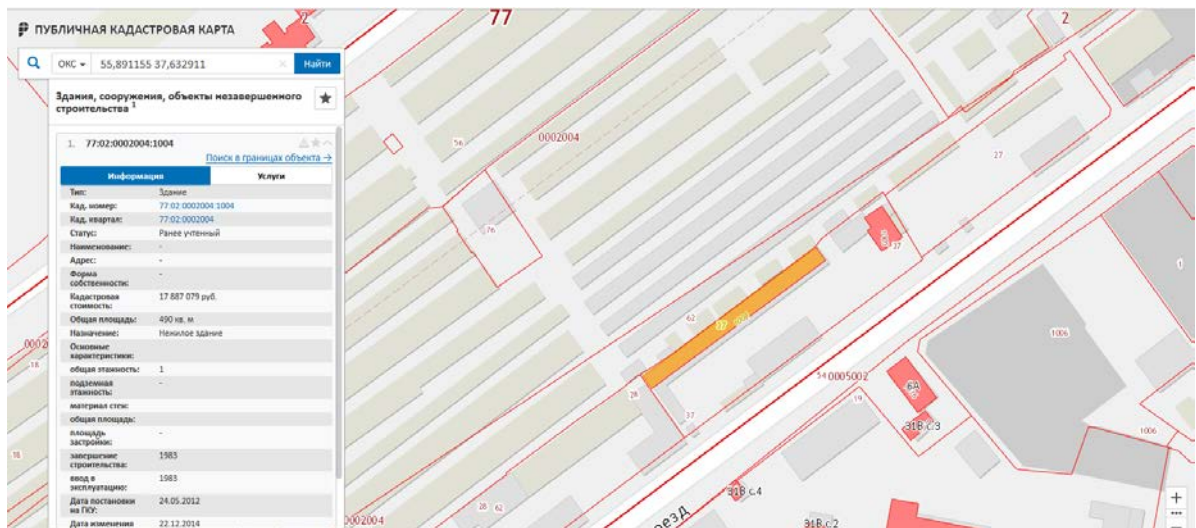
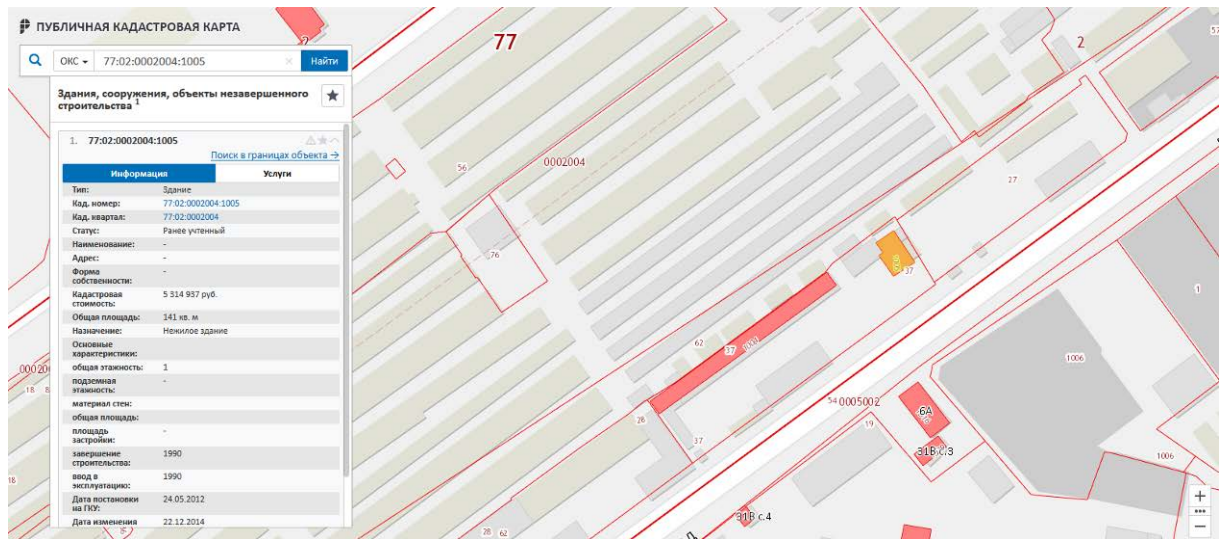
Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы

Рис. 9.1



Объекты оценки на публичной кадастровой карте (здание 77:02:0002004:1005 и здание 77:02:0002004:1004)

Рис. 9.2



Чермянский проезд — улица на севере Москвы. Объект расположен в промышленной зоне Медведково, между ЧТК и МКАД, имеет хорошую транспортную доступность, на огороженной охраняемой территории. Фактическое расположение объекта – первая линия Полярного проезда.

Ближайшие станции метро:

- Медведково ..... 1,9 км
- Бибирево ..... 1,9 км
- Алтуфьево ..... 2,9 км

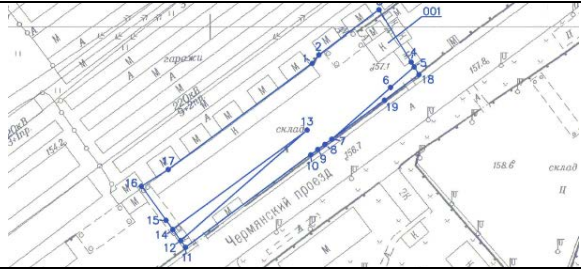
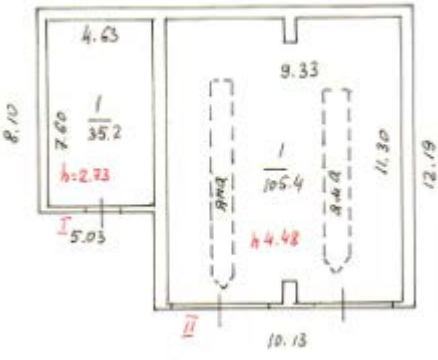
### 9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта

Сведения об объектах оценки приведены в Таблице 9.1. и 9.2.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки площадью 140,6 кв. м

Таблица 9.1

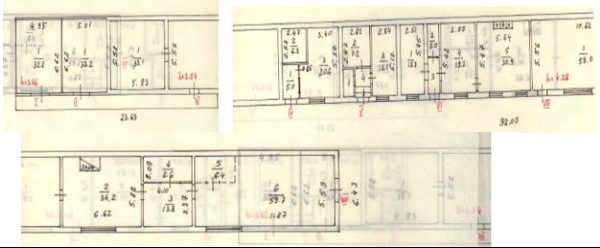
Наименование	Показатель	Источник информации
Адрес объекта оценки	г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7, стр.1	свидетельство о государственной регистрации права

		собственности 77 АВ № 251107 от 29.10.2004г.
Фрагмент кадастровой карты (расположение)		кадастровый план земельного участка от 11.03.2005г. № 02/05-0293
Имущественные права:	собственность	свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АВ №251107 от 29.10.2004г.
Правообладатель	ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи»	
Правоудостоверяющий документ	свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АВ № 251107 от 29.10.2004г.	
Ограничения (обременения) прав на здание	ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют	
Балансовая стоимость здания, руб.	Не представлена	
Кадастровый номер	77:02:0002004:1005	Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб.	5 314 937.30	
Тип здания	нежилое отдельно стоящее здание	<p>1) выписка из технического паспорта на здание (строение) от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.</p> <p>2) поэтажный план от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.</p> <p>3) экспликация от 27.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г.</p>
Год постройки здания	1990	
Этажность	1	
Подземные этажи	-	
Планировка	<p>основные помещения – 2 ремонтных бокса (единое помещение, два въезда, две смотровые ямы), вспомогательное помещение с отдельным входом:</p> 	
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	140,6	
Высота внутренних помещений, м	2,73-4,48	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	нет данных	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	164,2	
Величина физического износа (по данным БТИ), %	нет данных	
Функциональное назначение	склад	
Текущее	ремонтные боксы для автомобилей	Данные заказчика

использование		
Материал стен	железобетон, кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 28.10.2003г.
Инженерные системы от городских сетей	электричество	Данные заказчика
Отопление	отопление автономное от дизельного котла	
Территория	огорожена	
Охрана, доступ:	охрана, контроль доступа	
Состояние	рабочее состояние	
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	не принадлежит	выписка из технического паспорта на здание (строение) от 28.10.2003г.
Класс здания	объект складского назначения класса «С» (см. п.10.2 Отчета)	Классификация складов // <a href="http://www.knightfrank.ru">http://www.knightfrank.ru</a>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки площадью 489,5 кв. м

Таблица 9.2

Наименование	Показатель	Источник информации
Адрес объекта оценки	г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7	свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АВ № 251105 от 29.10.2004г.
Имущественные права:	собственность	свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АВ №251105 от 29.10.2004г.
Правообладатель	ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи»	
Правоудостоверяющий документ	свидетельство о государственной регистрации права собственности 77 АВ № 251105 от 29.10.2004г.	
Ограничения (обременения) прав на здание	ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют	
Балансовая стоимость здания, руб.	Не представлена	
Кадастровый номер	77:02:0002004:1004	Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Кадастровая стоимость, руб.	17 887 079	
Тип здания	нежилое отдельно стоящее здание	1) выписка из технического паспорта на здание (строение) от 31.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г. 2) поэтажный план от 28.10.2003г. по состоянию на 26.09.2003г. 3) экспликация от 27.10.2003г.
Год постройки здания	1983	
Этажность	1	
Подземные этажи	-	
Планировка		
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	489,5	
Высота внутренних помещений, м	3,46-3,54	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	нет данных	
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	618,2	

Величина физического износа (по данным БТИ), %	нет данных	
Функциональное назначение	производственно - складское	
Текущее использование	производство, склад	Данные заказчика
Материал стен	железобетон, кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 31.10.2003г.
Инженерные системы	Электричество, водопровод, канализация	Данные заказчика
Отопление	отопление автономное от дизельного котла	
Территория	огорожена	
Охрана, доступ:	охрана, контроль доступа	
Состояние	рабочее состояние	
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	не принадлежит	выписка из технического паспорта на здание (строение) от 31.10.2003г.
Класс здания	объект складского назначения класса «С» (см. п.10.2 Отчета)	Классификация складов // <a href="http://www.knightfrank.ru">http://www.knightfrank.ru</a>

### 9.3.3. Сведения о текущем использовании

Текущее использование объектов оценки – в качестве производственно – складских зданий, имеют качественные характеристики, соответствующие зданиям производственно-складского назначения класса «С» (п.10.2 Отчета).

### 9.3.4. Сведения об износе и устареваниях

Объекты оценки находятся в рабочем состоянии.

### 9.3.5. Земельный участок

Здания расположены на территории земельного участка (кадастровый номер: 77:02:0002004:37), общей площадью 4 545 кв.м.

Согласно предоставленным документам, собственник зданий ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи» владеет земельным участком с кадастровым номером 77:02:0002004:37 на правах аренды (согласно письма № 33-2Т2-1235/10/011 от 04.06.2010г. Департамента земельных ресурсов г. Москвы о подтверждении действия договора аренды земли от 17.03.2005г. № М-02-510673).

Форма участка – близка к правильному прямоугольнику. Рельеф участка ровный.



Основные данные по земельному участку приведены в Таблице 9.3.

Данные по земельному участку

Таблица 9.3

Наименование	Показатель	Источник информации
Адрес	г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7	Договор аренды земельного участка от 17.03.2005г. № М-02-510673
Площадь земельного участка	4545 кв. м	
Вид права	аренда	
Срок аренды	договор аренды считается продленным на неопределенный срок	
Правообладатель	ОАО «Фундаменты, коммуникации, сваи»	
Правоудостоверяющий документ	1.Письмо № 33-2Т2-1235/10/011 от 04.06.2010г. Департамента земельных ресурсов г. Москвы о подтверждении действия договора аренды земли от 17.03.2005г. № М-02-510673 2.Договор аренды земельного участка от 17.03.2005г. № М-02-510673	



Сведения об ограничениях (обременениях)	не зарегистрированы	
Кадастровый номер	77:02:0002004:37	
Фрагмент кадастровой карты (форма участка, расположение)		
Категория земель	земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	эксплуатации склада и механических мастерских	
Балансовая стоимость, рублей	не состоит на балансовом учете Заказчика	
Текущее использование	в соответствии с разрешенным использованием	
Наличие других зданий и строений на земельном участке	<p>на земельном участке 77:02:0002004:37, кроме оцениваемых зданий, расположены другие строения и сооружения, как состоящих на кадастровом учете, так не состоящих:</p> 	<p>Публичная кадастровая карта <a href="https://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a></p>
Доля земельного участка, приходящаяся на оцениваемые здания	не выделена	

#### 9.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме оговоренных в п.9.3.2, не имеется.

#### 9.5. Иллюстративные материалы

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении 17.1.

#### 9.6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оценивается право собственности на здания.

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и

не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами, ограничения (обременения) прав на здания не зарегистрированы.

Для целей настоящего отчета оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений прав на оцениваемое имущество.

## 9.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

## 10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Источник информации: «Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации», Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>, <http://zdanie.info/2393/2467/news/7305>

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 10.1

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	апр.	январь-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-апр.
ВВП <sup>1)</sup>	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	97,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>6)</sup>	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 <sup>7)</sup>	-1,4	99,1 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 <sup>7)</sup>		34553 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 <sup>6)</sup>	99,1 <sup>6)</sup>	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 <sup>8)</sup>		83,9 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 <sup>8)</sup>		52,5 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Данные изменены за счет получения отчетных данных

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка.

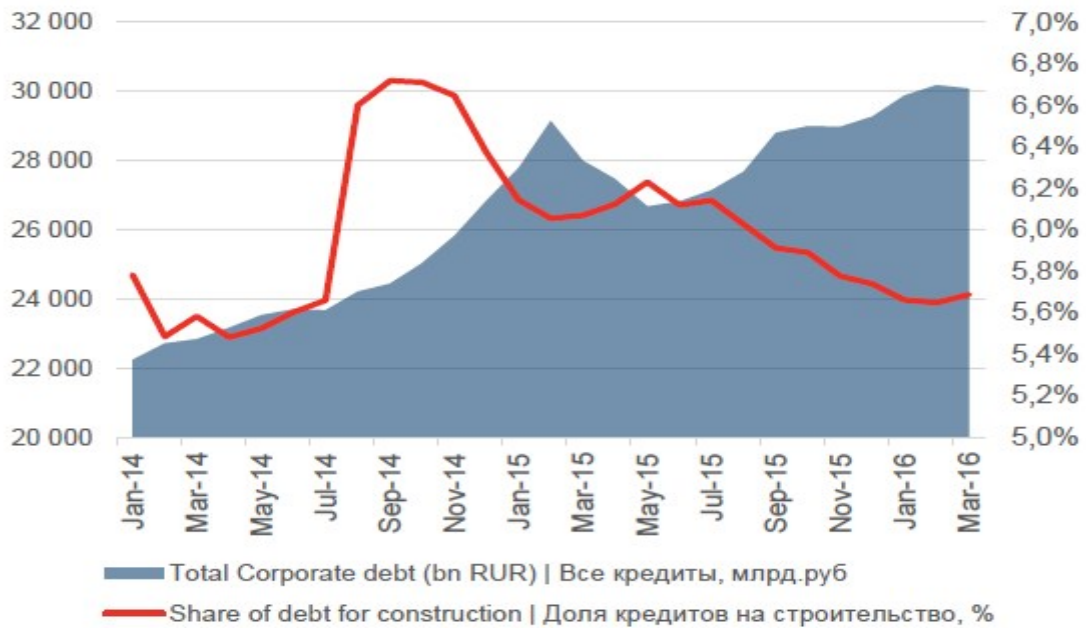
## Рынок коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2016 года

В конце первого квартала 2016 года бизнес в целом адаптировался к новой реальности за счет снижения издержек, оптимизации объемов и т.п. Ожидается низкая деловая активность и относительно стабильные индикаторы рынка коммерческой недвижимости (ставки, объемы сделок). Многое указывает на то, что дно рынка близко, однако состояние потребительского рынка остается основным фактором риска. Снижение ставки налога на недвижимость до 1,3% от кадастровой стоимости в Москве

говорит о том, что власти обеспокоены состоянием дел в отрасли, однако до стимулирования экономики пока еще далеко.

С середины 2015 года кредитование строительства стагнирует. Незначительное снижение объемов выданных отрасли рублевых кредитов компенсируется столь же незначительным ростом валютных заимствований. В целом же по экономике, рост кредитования в номинальном рублевом исчислении возобновился. Вопреки ожиданиям, доля просроченных рублевых кредитов, выданных на строительство, составляет 23%, в то время как валютные кредиты обслуживаются хорошо и доля просрочки составляет лишь 4%. Скорее всего это объясняется проблемами у нескольких крупных рублевых заемщиков.

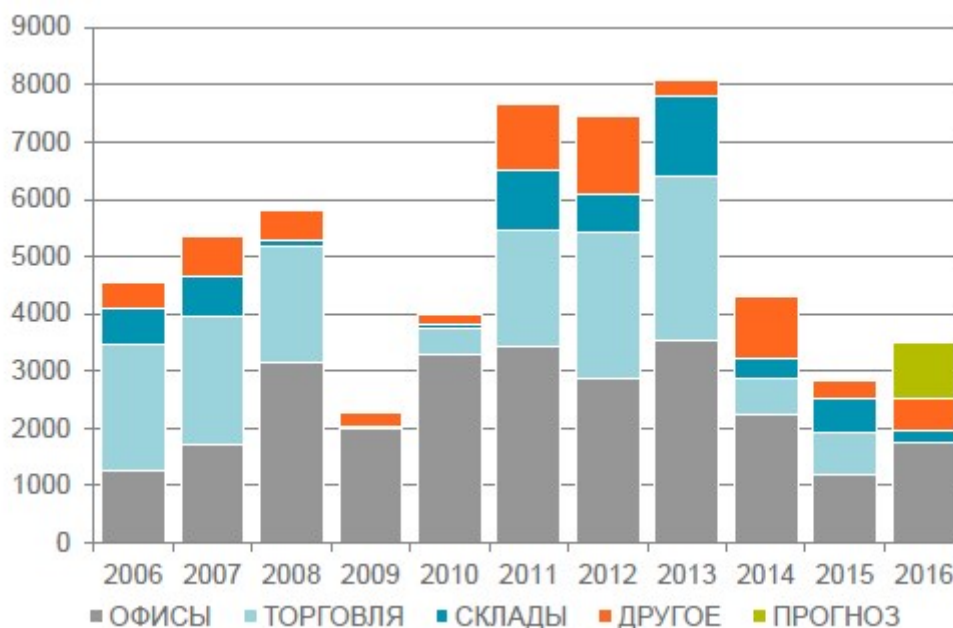
Кредитование экономики и строительного сектора (млрд. рублей)



Если в целом в экономике доля просроченных кредитов составляет около 7%, то доля просроченных кредитов в строительстве составляет 20%.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I квартале 2016 года составил 2,5 млрд. долларов США. К концу 2016 года ожидается 3,5 млрд. долларов США. В 2015 году фактический объем инвестиций составил 2,8 млрд. долларов. В I квартале 2016 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 2,5 млрд. долларов США. Большие объемы инвестиций были зафиксированы лишь во II квартале 2012 года и в I квартале 2013. Произошедшее объясняется переносом сроков закрытия сделок. Потенциальные покупатели офисных площадей считают цену продавцов завышенной. Последние же не желают уступать. Остающаяся реальной угрозой роста доли вакантных площадей в торговых центрах и режим экономии, ставший новой моделью поведения покупателей, делают объекты торговой недвижимости непривлекательными в глазах инвесторов. Наиболее предсказуемым сегментом остаётся складская недвижимость. Участники рынка полагают, что прохождение рынком минимума – дело ближайших месяцев, что воспринимается как предпосылка роста.

## Объём инвестиций в коммерческую недвижимость



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость не претерпела принципиальных изменений. Интерес к офисным объектам сохраняется, к складским объектам – интерес скромный, к торговым – практически отсутствует. В I квартале 2016 года иностранные компании воздерживались от активного инвестирования. Однако следует упомянуть выход на рынок Mubadala из ОАЭ (хотя и весьма скромный – 50 млн. долларов США). Львиную долю всех инвестиций составили покупки местных компаний – 2,43 млрд. долларов США, большая часть которых – 1,74 млрд. долларов – инвестиции в офисный сегмент. 1,47 млрд. долларов были потрачены местными компаниями на приобретение офисной недвижимости для собственных нужд. Инвестиции в торговую недвижимость практически отсутствовали. Крупнейшей сделкой стала покупка компанией ТРАНСНЕФТЬ башни «Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити» за 1 140 000 000 долларов США.

### 10.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Для определения сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые здания, приведем классификацию складских зданий.

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Ниже в табл.10.2 приведена классификация складов.

В соответствии с приведенной классификацией, оцениваемые объекты относятся к объектам складского назначения класса «С».

## Классификация складов

Таблица 10.2

<p>Складские помещения класса А+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одноэтажное здание прямоугольной формы</li> <li>▪ без колонн (или шаг колонн не менее 12 м)</li> <li>▪ площадь застройки 40-45%</li> <li>▪ бетонный пол с антипылевым покрытием</li> <li>▪ нагрузка на пол не менее 5т/кв.м.</li> <li>▪ потолки высотой не менее 13м</li> <li>▪ регулируемый температурный режим</li> <li>▪ автоматическая система пожаротушения</li> <li>▪ система охранной сигнализации</li> <li>▪ система вентиляции</li> <li>▪ автономная электроподстанция и тепловой узел</li> <li>▪ автоматические ворота докового типа не менее 1 на 500 кв.м.</li> <li>▪ площадки для отстоя большегрузных автомобилей</li> <li>▪ полный комплекс АБ помещений</li> <li>▪ оптоволоконные телекоммуникации</li> <li>▪ огороженная, круглосуточно охраняемая, освещенная территория</li> <li>▪ наличие площадки для маневрирования большегрузных автомобилей</li> <li>▪ расположение вблизи центральных магистралей</li> <li>▪ ж/д ветка</li> </ul>	<p>Складские помещения класса В+ (отличие от класса А)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одноэтажное здание прямоугольной формы без требований к шагу колонн</li> <li>▪ высота потолков от 8м</li> <li>▪ автоматические ворота с подвижными площадками не менее 1 на 1000 кв.м.</li> <li>▪ рампа для разгрузки автотранспорта</li> </ul> <p>Складские помещения класса В (отличие от класса В+)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ возможно двухэтажное здание</li> <li>▪ грузовые лифты не менее 3т. (не менее 1 лифта на 2000 кв.м.)</li> <li>▪ высота потолков от 6 м.</li> <li>▪ пол — асфальт или бетон без покрытия</li> <li>▪ телекоммуникации оптоволоконные</li> </ul>
<p>Складские помещения класса А (отличие от класса А+)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ шаг колонн не менее 9м</li> <li>▪ площадь застройки 45-55%</li> <li>▪ потолки не менее 10м.</li> <li>▪ автоматические ворота с подвижными площадками не менее 1 на 700 кв.м.</li> </ul>	<p>Складские помещения класса С (отличие от класса В)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ капитальное производственное помещение или утепленный ангар</li> <li>▪ высота потолков от 4 метров</li> <li>▪ ворота на нулевой отметке</li> <li>▪ отсутствие автономной подстанции и теплового узла</li> </ul>
<p>Складские помещения класса D (отличие от класса С)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения</li> <li>▪ отсутствуют требования к высоте потолков, качеству полов, к уровню ворот, наличию/отсутствию рампы</li> </ul>	

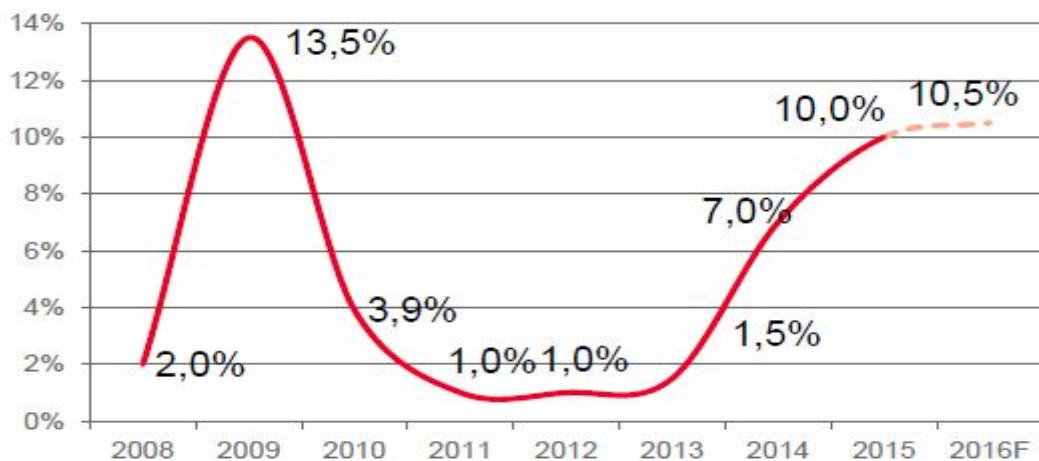
Источник: <http://gikom.ru/article/vse-o-skladakh/klassifikatsiya-skladov/>

### 10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен

Средние ставки аренды на рынке складской недвижимости в первом квартале снизились. Доля вакантных площадей остается стабильной. Основа спроса на рынке складов – запросы от розничных сетей. Значительный объем сделок со складами связан с переездом для оптимизации коммерческих условий.

Наблюдается высокая активность арендаторов по пересогласованию текущих коммерческих условий. Большой объем свободных площадей является ключевым фактором, влияющим на рынок качественной складской недвижимости. Последние 6 месяцев доля вакантных площадей на рынке Москвы остается стабильной и составляет 10%. Сокращения не происходит из-за высоких темпов нового строительства и высвобождения площадей после оптимизации площадей арендаторами.

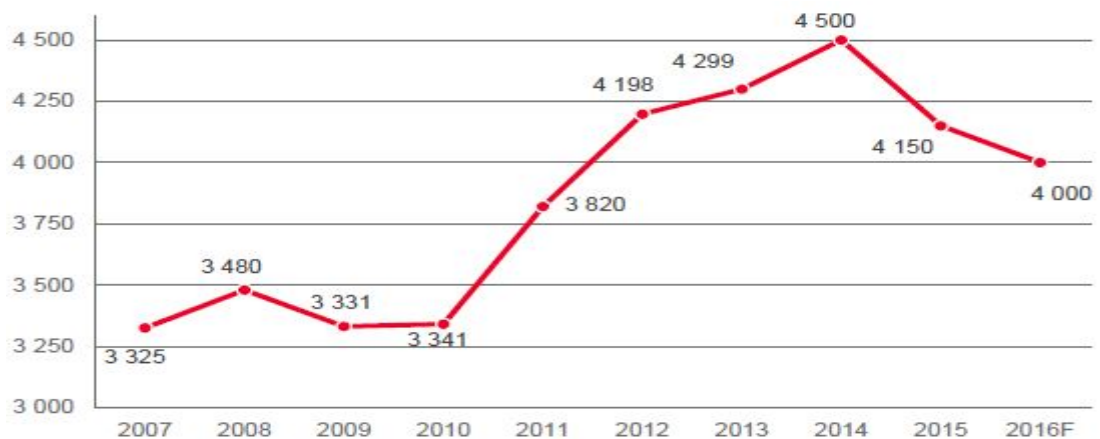
Доля вакантных складских площадей, класс «А»



По данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости "RWAY" № 254, май 2016г., для классов «В» и «В+» доля вакантных площадей составляет 3,4%.

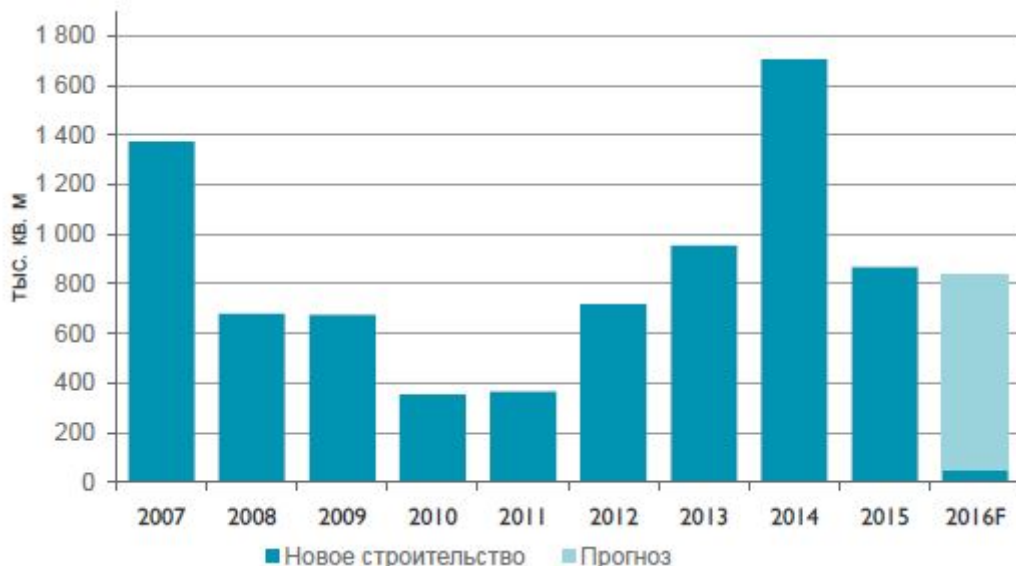
Надеясь побыстрее заполнить пустующие складские площади, часть собственников в I квартале 2016 года снизили арендные ставки. Вследствие чего, за первые 3 месяца 2016 года, средние арендные ставки в Московском регионе снизились на 3-5% и составили 3800-4000 рублей за кв. м в год. Платой за снижение ставки является более короткий договор аренды.

Чистая рублевая ставка аренды складов (руб. за кв. м в год)



Темпы строительства складов сохраняются на уровне 2015 года. После пика девелоперской активности в 2014 году объемы строительства в 2015 снизились в два раза, в 2016 году тенденция снижения активности сохранится. В I квартале 2016 года было введено в эксплуатацию около 47 000 кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 824 000 кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Только 20% новых складских площадей составляют новые складские проекты, остальные 80% – развитие уже существующих складских проектов. Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. По прогнозам экспертов, доля вакантных площадей до конца года не изменится и составит 9,5%-10,5%.

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей (классы «А» и «В»)

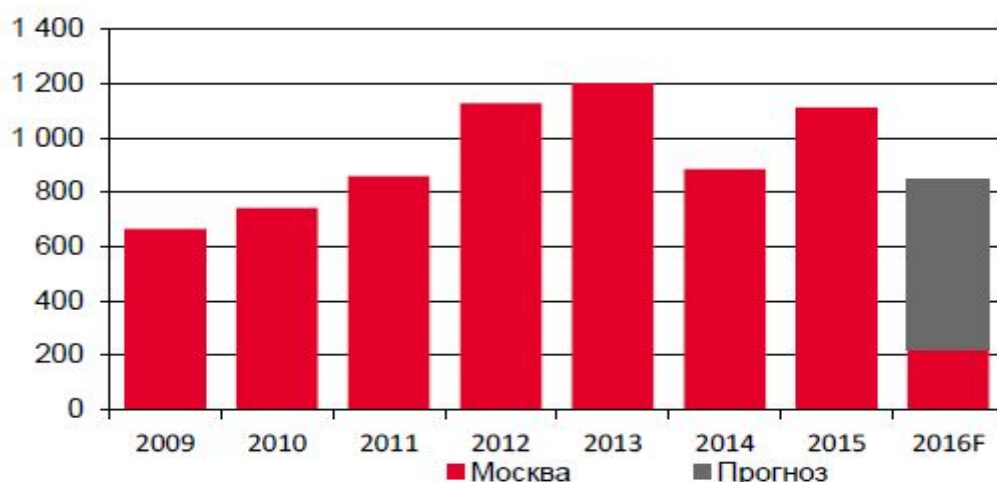


Объем заключенных сделок остается стабильно высоким. Основу спроса составляют запросы торговых сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в I квартале 2016 года составил 218 000 кв. м, что выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 годов на 60 %. Несмотря на низкую цену продажи складских площадей, потребители предпочитают аренду покупке, только 6% площадей было куплено в I квартале 2016 года. Сложившуюся ситуацию низких рублевых арендных ставок и большого объема свободного предложения на рынке арендаторы



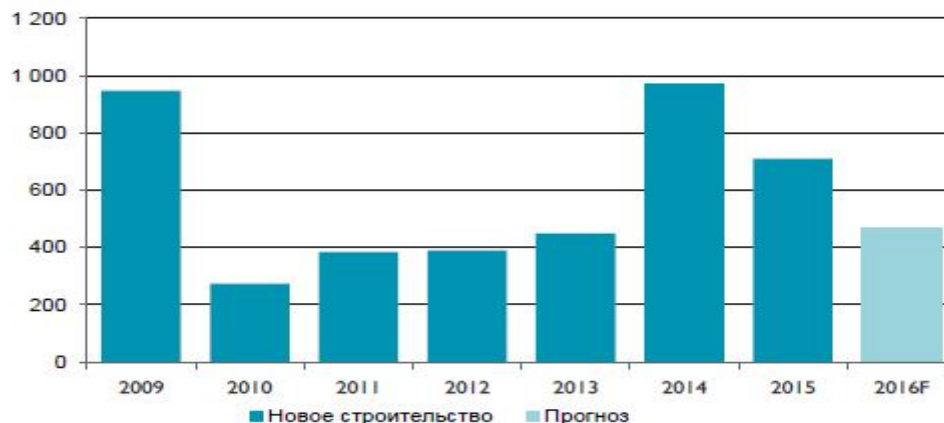
используют в свою пользу, эксперты отмечают увеличение активности компаний арендаторов по пересмотру условий договоров в арендованных ими складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, консолидации складских площадей.

Объем арендованных и купленных складских площадей (классы «А» и «В», тыс. кв. м)



Объем заключенных сделок в I квартале 2016 года составил 61 000 кв. м, что на 10% выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 годов. По прогнозам экспертов, объем заключенных сделок в 2016 году будет аналогичен показателю 2015 года и составит около 450 000 кв. м.

Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей (классы «А» и «В», тыс. кв. м)



Крупнейшие складские проекты в Москве в 2016 году

Таблица 10.3

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города	Общая площадь, тыс. кв. м	Ввод в эксплуатацию
«Михайловская слобода»	Новорязанское	Москва	20	70,3	Q1-Q2
«Север 2» логопарк	Ленинградское	Москва	30	105,6	Q2-Q3
«PNK-Валищево»	Каширское	Москва	39	117,9	Q2-Q3
«Южные врата» индустриальный парк	Каширское	Москва	30	100	Q4
«Клин» логистический парк	Ленинградское	Москва	65	57,5	Q4

Распределение спроса на склады по типу арендаторов и покупателей



Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1.	Москва*			
1.1.	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	6 870	5 340	3 590
	Эксплуатационные расходы	4 410	3 580	2 550
1.2.	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 820	6 780	4 920
	Эксплуатационные расходы	5 890	4 402	3 340
1.3.	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 390	2 180	1 510
	Эксплуатационные расходы	2 005	1 420	990

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 18 (СРД № 18, 2016), издание НИЦПО.

Заключение: стандартные условия договоров аренды

Сроки договоров аренды

- Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).

Валюта договора и периодичность платежей

- Склады: рубли.

Депозит

- Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают депозит).

Пересмотр ставки аренды

- В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок пересмотра – предмет для переговоров).

Индексация

- Склады: 8-10%.

Дополнительная плата за вход в проект

- Возможное внесение дополнительной платы за «вход в проект» – применимо только для прайм-объектов.

Переуступка прав аренды / субаренда

- Склады: обычно возможно, но предмет для переговоров с собственником.

Ремонтные работы

- Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
- Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

#### Страхование

- Арендатор: страхование собственного имущества.
- Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

#### Операционные расходы

- Оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

#### Коммунальные платежи

- Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

#### Ставки капитализации

В 1-м квартале 2016 г. максимальные ставки капитализации в Москве составили 10,5% и 10,75% для офисных и торговых центров соответственно и 12,0% для складских комплексов (источник: <http://www.cre.ru/rus/archivnews/5/0/38974>).

#### Тенденции и прогнозы

По информации от девелоперских компаний рынок складской и индустриальной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. В феврале 2016 года власти Московской области заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения в Московской области. Стало известно, что в Солнечногорском районе планируется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд. рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости к 2016 году негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

Оценщиком были найдены и проанализированы на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы предложения по продаже и аренде помещений производственно – складского назначения на дату оценки:

Предложения продажи производственно-складской недвижимости

Таблица 10.4

Наименование	№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8
Дата предложения	01.06.16	01.06.16	01.06.16	26.04.16	01.06.16	31.05.16	24.05.16	30.05.16
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Адрес	Алтуфьевское шоссе, д.79а, с15	Рижский пр-д, вл. 6А	ул. Искры, д.31	ул. Касаткина, д.11	Сигнальный пр-д, д.18	Алтуфьевское шоссе, д.29д	Серебрякова пр-д, д.6	ул. Илимская
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	2154,1	138	313	211,7	72	1293	10000	2060,3
Этаж/Этажность	1-2/2	1/1	1/1	1/1	6/6	1-2/2	1-3/3	3/3
Расположение	на огороженной территории	нет	на огороженной территории	на огороженной территории	нет	нет	на огороженной территории	на огороженной территории
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	Рабочее	Рабочее	требуется ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	склад/производство	склад/производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Текущее использование	склад/производство	склад/производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Наличие ж/д ветки, подъемных механизмов	кран - балка	нет	нет	нет	нет	станки	нет	ж/д ветка
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	60 000 000	8 300 000	16 499 050	12 100 000	5 200 000	35 000 000	620 000 000	32 615 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	27 854	60 145	52 713	57 156	72 222	27 069	62 000	15 830

Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Контактная информация	Совершеннов Николай, тел. (926)747-73-35	тел.(985)799-33-97	Савонов Андрей, тел. (915)010-28-57	Владимир, тел. (910)401-59-69	Владимир, тел. (968)846-47-75	Василий Александрович, тел.(915)344-29-03	Александр, тел. (903)968-70-81	Олеся, тел. (903)778-08-76
Источник информации	<u>Realto</u>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/</a>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>

Таким образом, можно сделать вывод о минимальной, средней и максимальной стоимости помещений производственно-складского назначения в СВАО г. Москвы:

Таблица 10.5

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
72 -10 000	15 830	72 222	46 874

#### Предложения аренды производственно-складской недвижимости

Таблица 10.6

Наименование	№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8
Дата предложения	01.06.16	01.06.16	01.06.16	01.06.16	01.06.16	01.06.16	01.06.16	01.06.16
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Адрес	Серебрякова пр-д, д.2	ул. Поморская, д.39	Серебрякова пр-д, д.2	ул. Дубнинская, д.796	Чермянский пр-д, д.3	Проспект Мира, д.186а	ул. Малахитовая, д.20	ул. Илимская, д.3а
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	270	150	150-250	60-300	100-450	167	213	210
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/4	2/5	1/1	1/1	1/1
Расположение	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Назначение объекта	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство

Наличие ж/д, подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	груз. Лифт	нет	нет	нет
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	7 200	6 800	5 500	6 500	4 500	5 749,00	4 676,00	5 143,00
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Наличие эксплуатационных (коммунальных) расходов	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
Контактная информация	Попов Дмитрий, тел. (495)223-79-38	Клоков Дмитрий, тел. (495)223-79-38	Павел, тел. (915)052-55-58	Максим, тел. (915)052-55-58	Максим, тел. (915)052-55-58	Евгений, тел. (916)957-30-46	Барков Дмитрий, тел. (495)223-79-38	тел. (495)999-64-45
Источник информации	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>	<u>Realto</u>

Таким образом, можно сделать вывод о минимальной, средней и максимальной стоимости арендной платы для помещений производственно-складского назначения в СВАО г. Москвы:

Таблица 10.7

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, 1 кв. м/год, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
150-270	4 500	7 200	5 759

## 10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

### 1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- близость основных транспортных магистралей;
- расположение на огороженной территории.

### Расположение

Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение объектов

Таблица 10.8

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение ставок аренды производственно – складских объектов, расположенных внутри огороженной территории промбазы, к ставкам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу	0,88	0,87	0,89

*Источник: Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2014.*

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

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для производственно – складских объектов

Таблица 10.9

ОА/ОО	<100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	>1000 кв.м.
<100 кв.м.	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300 кв.м.	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000 кв.м.	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000 кв.м.	1,28	1,25	1,10	1,00

*Источник: Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2014.*

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок для производственно – складских объектов

Таблица 10.10

ОА/ОО	<100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	>1000 кв.м.
<100 кв.м.	1,00	0,98	0,87	0,8
100-300 кв.м.	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000 кв.м.	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000 кв.м.	1,25	1,22	1,09	1,00

*Источник: Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2014.*

### 3. Этаж расположения.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для производственно – складских объектов

Таблица 10.11

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	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

*Источник: Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2014.*

### 4. Наличие отопления.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отопления

Таблица 10.12

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены не отапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Отношение удельной арендной ставки не отапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75

### 5. Инфраструктура объекта

Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие инфраструктуры производственно – складского объекта

Таблица 10.13

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Отношение цен производственно-складских объектов, не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов с ГПМ	0,90	0,89	0,90	188
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов с ГПМ	0,89	0,89	0,90	187
Отношение цен производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей	1,14	1,13	1,16	184
Отношение арендных ставок производственно-складских объектов, имеющих ж/д подъезд, к ценам аналогичных объектов без ж/д путей	1,13	1,12	1,15	183
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование с железнодорожной веткой, к ценам аналогичных участков без ж/д ветки	1,20	1,16	1,23	184
Отношение цен холодильных складских объектов к ценам аналогичных стандартных отапливаемых складских объектов	1,31	1,27	1,36	169
Отношение арендных ставок холодильных складских объектов к ценам аналогичных стандартных отапливаемых складских объектов	1,34	1,29	1,38	167

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

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



**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

*Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга № 18 (СРД № 18, 2016), издание НПЦПО.*

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

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

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

Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние отделки (для арендных ставок)

Таблица 10.14

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к ставке такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта в неудовлетворительном состоянии, к ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76

*Источник: «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А.. Нижний Новгород, 2014.*

Учет состояния внутренней отделки при расчете цены производственно-складских помещений и складов

На основании данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы, необходимые для проведения ремонта.

Данные о стоимости проведения ремонта

Таблица 10.15

Источник информации	Контактный номер	Стоимость ремонта для приведения помещения в рабочее состояние, руб./кв. м	Стоимость кап. Ремонта, руб./кв. м
<a href="http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/">http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/</a>	7 (499) 390 01 24	2 150	3 500
<a href="http://www.mospromstroy.net/building_57.php">http://www.mospromstroy.net/building_57.php</a>	7 (495) 744-28-85	2 100	3 600
Среднее значение стоимости		2 125	3 550

На основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого

возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{iотд.ан}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$  - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$  - рассчитанная величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{iотд.ан}}$  - рассчитанная величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Значения корректировки на состояние отделки

Таблица 10.16

Объект оценки/Объект аналог	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Рабочее состояние
Требует капитального ремонта	0	-1 425	-3 550
Под чистовую отделку	1 425	0	-2 125
Рабочее состояние	3 550	2 125	0

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

## 10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

По информации от девелоперских компаний рынок складской и промышленной недвижимости в 2016 году может пополниться, приблизительно, 500-600 тысяч кв. м. Власти региона заявили о намерении стимулировать строительство складской недвижимости. Заявленный объем на 2016 год составил 1,5 млн. кв. м.

С начала 2016 года отмечается активная выдача ГПЗУ на строительство объектов складского назначения. Стало известно, что в Солнечногорском районе планируется создать крупный промышленный кластер «Есипово». Площадь проекта может составить 1 млн. кв. м, объем инвестиций в проект оценивается в 30 млрд. рублей. Завершение реализации «Есипово» произойдет не ранее 2020 года. Общая площадь застройки – 340 гектаров, вдоль автодороги М-10 «Россия», в 30 км от МКАД. Очевидно, что заявленные властями объемы недвижимости негативно скажутся на состоянии сегмента. Реализация подобного объема в текущих условиях не целесообразна. Тем не менее, подобные шаги могут способствовать увеличению нового предложения до 700-800 тысяч кв. м.

В 2016 году ожидается, что спрос будет ниже, чем в 2015 году, однако, тенденция будет идти к его стабилизации и увеличению количества сделок. В 2016 году возможно увеличение спроса на складскую недвижимость со стороны производственных и логистических компаний.

## 11. Определение наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется путем рассмотрения различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям:

- ✓ законодательная разрешенность (рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством);

- ✓ физическая осуществимость (рассмотрение физически возможных в данном окружении способов использования);

- ✓ финансовая осуществимость (рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически разрешенное использование приносит доход собственнику);

- ✓ максимальная эффективность (рассмотрение того, какой из финансово осуществимых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость).

При анализе наиболее эффективного использования Оценщик рассмотрел все возможные варианты использования оцениваемого объекта.

### Физическая возможность

К физически возможным относятся те способы использования земельного участка, которые являются осуществимы с точки зрения его размера, формы, рельефа, а также имеющихся коммуникаций или возможности их прокладки. Земельный участок средний по своим размерам, со спокойным рельефом, оснащен всеми инженерными коммуникациями. Физические характеристики земельного участка не накладывают ограничений на возможные варианты его использования.

### Допустимость с точки зрения законодательства

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, предоставлен для эксплуатации склада и механических мастерских. Это использование является законодательно утвержденным, именуемым в дальнейшем «разрешенным использованием».

### Финансовая целесообразность

Современная ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы показывает, что такие участки под производственно – складскую недвижимость пользуются спросом.

## Максимальная продуктивность

Рассматриваемый земельный участок как свободный может иметь максимальную продуктивность при использовании его под застройку производственно - складской недвижимостью. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем производственно- складской недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки – строений (улучшений земельного участка)

Таблица 11.1

Характеристики	Нежилые строения производственно - складского назначения
Назначение	Нежилые помещения
Текущее использование объекта	Производственно - складские
Наличие обременений	Нет
Законодательная разрешенность	Объекты оценки представляют собой нежилые помещения
Физическая осуществимость	Объект оценки располагает площадями для организации легкого производства и складирования
Финансовая осуществимость и максимальная эффективность	Помещения находятся на первых этажах нежилых зданий и могут быть использованы в качестве производственно – складских
Общий вывод	Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки было бы использование их в качестве производственно – складских помещений

## 12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Обоснования выбора подходов и методов оценки

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

*затратный подход;*

*доходный подход;*

*сравнительный подход.*

**Затратный подход** основан на принципе замещения т. е., стоимость любого объекта должна быть сопоставима с затратами на возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объект. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости затрат на воспроизводство или замещение зданий, сооружений, построек, объектов инфраструктуры.

**Доходный подход** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

**Сравнительный подход** отражает совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;

- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;

- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости

и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный 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.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный и доходный подходы необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемых объектов, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

### 13. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую

черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемые строения не являются специализированными объектами и могут использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи Объекта в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

-Определение потенциального валового дохода.

-Определение действительного валового дохода.

-Определение чистого операционного дохода.

-Определение ставки капитализации.

-Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

### 13.1. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы поступающей от сдачи в аренду помещений производственно – складского назначения.

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

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной.

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о аренде производственно – складских помещений в СВАО на дату оценки.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщик отобрал 3 аналога.

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

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение арендатора, площадь помещений, местоположение, качество отделки и т.д.

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

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетные таблицы и проведем ряд корректировок. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблицах ниже.

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

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

Расчет арендной ставки для здания площадью 140,6 кв. м

Краткая характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 13.1

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Адрес	Чермянский проезд, вл.7, стр.1	ул. Поморская, д.39	Серебрякова пр-д, д.2	ул. Дубнинская, д.79б
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	140,6	150	270	60-300



Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/4
Расположение	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Наличие ж/д, подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год		6 800	7 200	6 500
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	нет	Включен	Включен	Включен
Наличие эксплуатационных (коммунальных) расходов	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	Клоков Дмитрий, тел.(495)223-79-38	Попов Дмитрий, тел.(495)223-79-38	Максим, тел.(915)052-55-58
Источник информации		Realto	Realto	Realto

### Обоснование корректировок

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на наличие в ставке НДС;
- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на качество и состояние отделки;
- на наличие в ставке эксплуатационных (коммунальных) расходов.

#### *На наличие в ставке НДС*

Подобранные объекты-аналоги в стоимости арендной ставки содержат НДС. Для дальнейших расчетов из стоимости арендной ставки объектов-аналогов исключается сумма НДС - 18%.

#### *Объем передаваемых прав*

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на объем передаваемых прав не вводится.

#### *Корректировка на финансовые условия*

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку финансовые условия сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагает сходные условия финансирования.

#### *Корректировка на условия сделки*

Условия аренды объектов-аналогов типичные, корректировка не требуется.

#### *Корректировка на дату предложения*

Дата оценки и даты предложения объектов-аналогов к аренде не отличаются, корректировка не требуется.

#### *Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов*

Все отобранные объекты были предложены к аренде на рынке недвижимости. В процессе переговоров арендатор может уговорить арендодателя снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда.

По данным анализа рынка – ценообразующие факторы (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), диапазон корректировки на торг составляет 10-16%, коэффициент корректировки принят в размере 10 % или 0,9, поскольку объект имеет хорошее месторасположение и ликвиден.

#### *Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты - аналоги расположены в СВАО г. Москвы, на огороженной территории, корректировка на местоположение не требуется.

#### *Корректировка на площадь*

Площадь объекта оценки и объектов – аналогов входит в один диапазон от 100 до 300 кв. м (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), корректировка не требуется.

#### *Корректировка на наличие в ставке коммунальных (эксплуатационных) расходов*

Поскольку в качестве базы выступает арендная ставка с учетом коммунальных расходов, к объектам-аналогам №1, 2 и 3 необходимо применить корректировку на отсутствие этих расходов. В качестве величины корректирующего коэффициента Оценщик использовал усредненные данные процента эксплуатационных расходов (по данным «Справочник Оценщика недвижимости. Поправочные коэффициенты», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014г.). В соответствии с приведенными данными процент коммунальных (эксплуатационных) расходов для помещений производственно – складского назначения составляет 19% от потенциального валового дохода. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов №1, 2 и 3 составляет 1,23.

По остальным параметрам объект оценки не отличается от объектов – аналогов, внесение корректировок не требуется.

Для проверки качества полученных скорректированных значений стоимости аналогов был рассчитан коэффициент вариации равный отношению стандартного отклонения к среднему арифметическому. Для расчета указанных величин использовались встроенные функции статистической обработки данных Excel. Выборка считается однородной, т.е. пригодной для расчета необходимой величины, если коэффициент вариации менее 33%. В нашем случае коэффициент вариации составил 4,2%, поэтому полученные значения можно использовать для расчета стоимости объекта оценки.

#### *Внесение весовых коэффициентов*

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

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки. Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной арендной платы за помещения здания площадью 140,6 кв. м

Таблица 13.2

Расчет рыночной ставки арендной платы для Оцениваемого объекта				
Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м с НДС в год		6 800	7 200	6 500
Корректировка на наличие НДС				
Величина НДС, руб./кв. м		-1 037	-1 098	-992
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,90	0,90	0,90
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	Склад /производство
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Административный округ</i>	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957

<i>стоимость, руб./кв. м в год</i>				
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Общая площадь, кв. м</i>	140,6	150,0	270,0	60-300
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Этаж/Этажность</i>	1/1	1/1	1/1	1/4
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Расположение</i>	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Наличие отопления</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
<i>Состояние отделки</i>	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 187	5 492	4 957
<i>Эксплуатационные (коммунальные) расходы</i>	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,23	1,23	1,23
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		6 380	6 755	6 097
<i>Удельный вес аналога</i>		0,33490	0,33490	0,33021
<i>Величина арендной платы, руб./кв. м в год без учета НДС</i>	6 412			

Расчет арендной ставки для здания площадью 489,5 кв. м

Расчет рыночной арендной платы за помещения здания площадью 489,5 кв. м

Таблица 13.3

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Адрес	Чермянский проезд, вл.7	ул. Поморская, д.39	Серебрякова пр-д, д.2	ул. Дубнинская, д.79б
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	489,5	150	270	60-300
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/4
Расположение	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики				
Назначение объекта	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство
Наличие ж/д, подъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год		6 800	7 200	6 500
Торг		Возможен	Возможен	Возможен

Наличие НДС	нет	Включен	Включен	Включен
Наличие эксплуатационных (коммунальных) расходов	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	Клоков Дмитрий, тел.(495)223-79-38	Попов Дмитрий, тел.(495)223-79-38	Максим, тел.(915)052-55-58
Источник информации		Realto	Realto	Realto
Расчет рыночной ставки арендной платы для Оцениваемого объекта				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год		6 800	7 200	6 500
Корректировка на наличие НДС				
Величина НДС, руб./кв. м		-1 037	-1 098	-992
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 763	6 102	5 508
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,90	0,90	0,90
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
Корректировка на вид использование				
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	склад/производство	склад/производство	склад/производство	склад/производство
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 187	5 492	4 957
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	489,5	150,0	270,0	60-300
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,89	0,89	0,89
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	¼
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Расположение	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории	На огороженной территории
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		4 616	4 888	4 412

<i>Состояние отделки</i>	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 616	4 888	4 412
<i>Эксплуатационные (коммунальные) расходы</i>	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,23	1,23	1,23
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>		5 678	6 012	5 427
Удельный вес аналога		0,33445	0,33445	0,33110
Величина арендной платы, руб./кв. м в год без учета НДС	5 707			

## Обоснование корректировок

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на наличие в ставке НДС;
- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на качество и состояние отделки;
- на наличие в ставке эксплуатационных (коммунальных) расходов.

### *На наличие в ставке НДС*

Подобранные объекты-аналоги в стоимости арендной ставки содержат НДС. Для дальнейших расчетов из стоимости арендной ставки объектов-аналогов исключается сумма НДС - 18%.

### *Объем передаваемых прав*

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на объем передаваемых прав не вводится.

### *Корректировка на финансовые условия*

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку финансовые условия сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом предполагает сходные условия финансирования.

### *Корректировка на условия сделки*

Условия аренды объектов-аналогов типичные, корректировка не требуется.

### *Корректировка на дату предложения*

Дата оценки и даты предложения объектов-аналогов к аренде не отличаются, корректировка не требуется.

### *Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов*

Все отобранные объекты были предложены к аренде на рынке недвижимости. В процессе переговоров арендатор может уговорить арендодателя снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда.

По данным анализа рынка – ценообразующие факторы (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), диапазон корректировки на торг составляет 10-16%, коэффициент корректировки принят в размере 10 % или 0,90 (поскольку объект имеет хорошее месторасположение и ликвиден).

### *Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты - аналоги расположены в СВАО г. Москвы, на огороженной территории, корректировка на местоположение не требуется.

### *Корректировка на площадь*

Площадь объекта оценки входит в диапазон от 300 до 1000 кв.м, площадь объектов – аналогов входит - от 100 до 300 кв. м (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), требуется внесение корректировки. Корректировка вносится ко всем объектам – аналогам, согласно анализу рынка (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), составит 0,89.

### *Корректировка на наличие в ставке коммунальных (эксплуатационных) расходов*

Поскольку в качестве базы выступает арендная ставка с учетом коммунальных расходов, к объектам-аналогам №1, 2 и 3 необходимо применить корректировку на отсутствие этих расходов. В качестве величины корректирующего коэффициента Оценщик использовал усредненные данные процента эксплуатационных расходов (по данным «Справочник Оценщика недвижимости. Поправочные коэффициенты», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, - Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014г.). В соответствии с приведенными данными процент коммунальных (эксплуатационных) расходов для помещений производственно – складского назначения составляет 19% от потенциального валового дохода. Коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов №1, 2 и 3 составляет 1,23.

По остальным параметрам объект оценки не отличается от объектов – аналогов, внесение корректировок не требуется.

Для проверки качества полученных скорректированных значений стоимости аналогов был рассчитан коэффициент вариации равный отношению стандартного отклонения к среднему арифметическому. Для расчета указанных величин использовались встроенные функции статистической обработки данных Excel. Выборка считается однородной, т.е. пригодной для расчета необходимой величины, если коэффициент вариации менее 33%. В нашем случае коэффициент вариации составил 4,19%, поэтому полученные значения можно использовать для расчета стоимости объекта оценки. Внесение весовых коэффициентов производилось аналогично вышеописанному расчету.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 6 142 руб./кв. м/год, без НДС для помещений площадью 140,6 кв. м и 5 707 руб./кв. м/год, без НДС для помещений площадью 489,5 кв. м. Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

## 13.2. Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно анализу рынка (см. п. 10.3 Отчета), недозагрузка составляет 3,4 %.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на уровне 0%, поскольку на сегодняшний день оплата производится, как правило, на 1 платежный период вперед, что практически исключает потери из-за неуплаты недобросовестными арендаторами.

## 13.3. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы Экспертом делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости», отраженными в Томе №2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», на уровне 10%.

## 13.4. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.



В данной работе коэффициент капитализации принят по аналитическим данным (см. анализ рынка, п. 10.3 Отчета), и составляет 12%.

### 13.5. Расчет стоимости

Подставив полученные значения ЧОД и ставки капитализации в формулу капитализации дохода, получаем рыночную стоимость объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта приведен в таблице 13.4.

Расчет стоимости доходным подходом

Таблица 13.4

Наименование	Значение	
	Здание площадью 140,6 кв. м	Здание площадью 489,5 кв. м
Расчет потенциального валового дохода		
Площадь, кв. м	140,6	489,5
Арендная ставка, руб./кв. м/год	6 412	5 707
Потенциальный валовой доход, руб.	901 527	2 793 577
Расчет действительного валового дохода		
Коэффициент недозагрузки	3,4%	
Потери от недозагрузки, руб.	30 652	94 982
Действительный валовой доход, руб.	870 875	2 698 595
Расчет чистого операционного дохода		
Операционные расходы	10%	
Операционные расходы	90 153	279 358
Чистый операционный доход, руб.	780 722	2 419 237
Ставка капитализации, %	12	
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	6 506 017	20 160 308
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)	7 677 100	23 789 163

## 14. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным ПОДХОДОМ

### 14.1. Общие положения

В рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта использован метод сравнения продаж.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании метода сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений по продаже, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене, оплате, физических характеристиках, местоположении и условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

## Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о ценах предложений производственно-складских объектов в СВАО на дату оценки.

### Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщик отобрал 3 аналога.

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

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение арендатора, площадь помещений, местоположение, качество отделки и т.д.

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

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетные таблицы и проведем ряд корректировок. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблицах ниже.

### Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

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

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

## 14.2. Расчет рыночной стоимости строения площадью 140,6 кв. м

Краткая характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 14.1

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО

Адрес	Чермянский проезд, вл.7, стр.1	ул. Касаткина, д.11	ул. Искры, д.31	Рижский пр-д, вл. 6А
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	140,6	211,7	313	138
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Расположение	на огороженной территории	на огороженной территории	на огороженной территории	нет
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	Требуется ремонт	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики				
Назначение объекта	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Текущее использование	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Прочие характеристики				
Наличие ж/д ветки, подъемных механизмов		Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)		12 100 000	16 499 050	8 300 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		57 156	52 713	60 145
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	Владимир, тел. (910)401-59-69	Савонов Андрей, тел.(915)010-28-57	тел.(985)799-33-97
Источник информации		Realto	Realto	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/</a>

Выявленные отличия сравниваемых объектов в общем случае требуют введения корректировок по следующим параметрам:

- дата продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на площадь;
- состояние помещений.

#### *Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В

данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект предполагают передачу права собственности.

*Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на условия продажи*

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

*Корректировка на дату предложения*

Дата оценки и даты предложения объектов-аналогов отличаются. Корректировка определялась по данным Информационно – аналитического портала о недвижимости «Росриэлт» (<http://www.rosrealty.ru/cena/145>) и представлена в таблице ниже.

Таблица 14.2

Дата предложения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Июнь 2016	Апрель 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Стоимость за 1 кв. м /в год, руб.	455 040	444 868	455 040	455 040
Корректировка		1,02	1,0	1,0

Аналог №1:  $455\ 040/444\ 868=1,02$

*Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

По данным анализа рынка – ценообразующие факторы (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), диапазон корректировки на торг составляет 12-19%, коэффициент корректировки принят в размере 12 % или 0,88 ( поскольку объект имеет хорошее месторасположение и ликвиден).

*Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты - аналоги расположены в СВАО г. Москвы, на огороженной территории, корректировка на местоположение не требуется.

*Корректировка на площадь*

Площадь объекта оценки и объектов – аналогов №1, 3 входит в диапазон от 100 до 300 кв. м (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), площадь объекта – аналога №2 входит в диапазон от 300 до 1000 кв.м, требуется внесение корректировки. В соответствии с анализом рынка (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), корректировка для аналога №2 составит 1,13.

*Корректировка на состояние помещений*

Объект оценки, как и объекты – аналоги №2 и 3 находятся в рабочем состоянии, аналогу №1 требуется ремонт. Согласно анализа рынка (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), корректировка для аналога №1 составит «+» 2 125 руб.

*Корректировка на земельный участок не вводилась*, поскольку объекты-аналоги предлагаются к продаже именно как здания, площади свободных участков минимальны и не влияют на стоимость объектов.

По остальным параметрам объект оценки не отличается от объектов – аналогов, внесение корректировок не требуется.

Для проверки качества полученных скорректированных значений стоимости аналогов был рассчитан коэффициент вариации равный отношению стандартного отклонения к среднему арифметическому. Для расчета указанных величин использовались встроенные функции статистической обработки данных Excel. Выборка считается однородной, т.е. пригодной для расчета необходимой величины, если коэффициент вариации менее 33%. В нашем случае коэффициент вариации составил 4,4%, поэтому полученные значения можно использовать для расчета стоимости

объекта оценки. Внесение весовых коэффициентов производилось аналогично вышеописанном расчетам.

Расчет рыночной стоимости строения площадью 140,6 кв. м

Таблица 14.3

Расчет стоимости Оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода				
Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		57 156	52 713	60 145
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Июнь 2016	Апрель 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,02	1,00	1,00
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 303	46 387	52 928
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное
Назначение объекта	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 303	46 387	52 928
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Административный округ</i>	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		51 303	46 387	52 928
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Общая площадь, кв. м</i>	140,6	211,7	313,0	138,0
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,13	1,00
<i>Этаж/Этажность</i>	1/1	1/1	1/1	1/1
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Наличие отопления</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная</i>		51 303	52 417	52 928

<i>стоимость, руб./кв. м</i>				
<i>Состояние отделки</i>	Рабочее	требуется ремонт	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>		2 125	0	0
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		53 428	52 417	52 928
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие ж/д ветки, подъемных механизмов		Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		53 428	52 417	52 928
Удельный вес аналога		0,3133	0,2289	0,4578
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС		52 968		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с учетом НДС		7 447 301		

Таким образом, рыночная стоимость строения площадью 140,6 кв. м, по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 7 447 301 (Семь миллионов четыреста сорок семь тысяч триста один) рубль.

### 14.3. Расчет рыночной стоимости строения площадью 489,5 кв. м

Расчет рыночной стоимости строения площадью 489,5 кв. м

Таблица 14.4

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Город	Москва	Москва	Москва	Москва
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Адрес	Чермянский проезд, вл.7	ул. Касаткина, д.11	ул. Искры, д.31	Рижский пр-д, вл. 6А
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Типичные	Нет
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Рыночные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Общая площадь, кв. м	489,5	211,7	313	138
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Расположение	на огороженной территории	на огороженной территории	на огороженной территории	нет
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние помещения	Рабочее	требуется ремонт	Рабочее	Рабочее
<b>Экономические характеристики</b>				

Назначение объекта	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Текущее использование	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство	склад/ производство
Прочие характеристики				
Наличие ж/д ветки, подъемных механизмов		Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)		12 100 000	16 499 050	8 300 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		57 156	52 713	60 145
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленн ые Заказчиком	Владимир, тел. (910)401-59-69	Савонов Андрей, тел. (915)010-28-57	тел.(985)799-33- 97
Источник информации		Realto	Realto	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/</a>
Расчет стоимости Оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода				
Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)		57 156	52 713	60 145
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		57 156	52 713	60 145
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Июнь 2016	Апрель 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,02	1,00	1,00
Торг		Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 303	46 387	52 928
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное	Здание капитальное
Назначение объекта	склад/произво дство	склад/производ ство	склад/произво дство	склад/производс тво
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		51 303	46 387	52 928
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		51 303	46 387	52 928
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	489,5	211,7	313	138,0
Коэффициент корректировки		0,88	1,0	0,88
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		45 147	46 387	46 577
Состояние отделки	Рабочее	требуется ремонт	Рабочее	Рабочее
Корректировка, руб./кв. м		2 125	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		47 272	46 387	46 577
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие ж/д ветки, подъемных механизмов		Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		47 272	46 387	46 577
Удельный вес аналога		0,21625	0,51562	0,26813
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС	46 629			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб. с учетом НДС	22 824 896			

Выявленные отличия сравниваемых объектов в общем случае требуют введения корректировок по следующим параметрам:

- дата продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- площадь помещений;
- состояние помещений.

#### *Корректировка на объем передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект предполагают передачу права собственности.

#### *Корректировка на финансовые условия*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Корректировка на условия продажи*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых



отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

*Корректировка на дату предложения*

Дата оценки и даты предложения объектов-аналогов отличаются. Корректировка определялась по данным Информационно – аналитического портала о недвижимости «Росриэлт» (<http://www.rosrealt.ru/cena/145>) и представлена в таблице ниже.

Таблица 14.5

Дата предложения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Июнь 2016	Апрель 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Стоимость за 1 кв. м /в год, руб.	455 040	444 868	455 040	455 040
Корректировка		1,02	1,0	1,0

Аналог №1:455 040/444868=1,02

*Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

По данным анализа рынка – ценообразующие факторы (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), диапазон корректировки на торг составляет 12-19%, коэффициент корректировки принят в размере 12 % или 0,88, поскольку объект имеет хорошее месторасположение и ликвиден.

*Корректировка на местоположение*

Объект оценки и объекты - аналоги расположены в СВАО г. Москвы, на огороженной территории, корректировка на местоположение не требуется.

*Корректировка на площадь*

Площадь объекта оценки, как и объекта – аналога №2 входит в диапазон от 300 до 1000 кв.м, площадь объектов – аналогов №1 и №3 входит в диапазон - от 100 до 300 кв. м (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), требуется внесение корректировки. Корректировка вносится к объектам – аналогам №1 и №3, согласно анализу рынка (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), составит 0,88.

*Корректировка на состояние помещений*

Объект оценки, как и объекты – аналоги №2 и 3 находятся в рабочем состоянии, аналогу №1 требуется ремонт. Согласно анализа рынка (см. Ценообразующие факторы, п.10.4 Отчета), корректировка для аналога №1 составит «+» 2 125 руб.

*Корректировка на земельный участок не вводилась*, поскольку объекты-аналоги предлагаются к продаже именно как здания, площади свободных участков минимальны и не влияют на стоимость объектов.

По остальным параметрам объект оценки не отличается от объектов – аналогов, внесение корректировок не требуется.

Для проверки качества полученных скорректированных значений стоимости аналогов был рассчитан коэффициент вариации равный отношению стандартного отклонения к среднему арифметическому. Для расчета указанных величин использовались встроенные функции статистической обработки данных Excel. Выборка считается однородной, т.е. пригодной для расчета необходимой величины, если коэффициент вариации менее 33%. В нашем случае коэффициент вариации составил 4,5%, поэтому полученные значения можно использовать для расчета стоимости объекта оценки. Внесение весовых коэффициентов производилось аналогично вышеописанном расчетам.

Таким образом, рыночная стоимость строения площадью 489,5 кв. м, по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 22 824 896 (Двадцать два миллиона восемьсот двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто шесть) рублей.

## 15. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

В настоящем разделе Отчета определяется итоговое значение объектов оценки. Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик счел целесообразным применение сравнительного и доходного подходов. Результаты, полученные Оценщиком в процессе расчета рыночной стоимости объектов оценки, приведены в таблице ниже.

Таблица 15.1

Показатель	Здание площадью 140,6 кв. м	Здание площадью 489,5 кв. м
	Значение	
Стоимость, полученная доходным подходом	7 677 100	23 789 163
Стоимость, полученная затратным подходом	не применялся	
Стоимость, полученная сравнительным подходом	7 447 301	22 824 896

В условиях несовершенного рынка, используемые подходы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с двух позиций: сравнительной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты. Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

$C_i$  – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

$K_i$  – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма  $\sum K_i = 1$ ).

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Эксперту удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Экспертом на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования описано в методике А. Шаскольского, опубликованной в статье «Согласование результатов

оценки с учетом неопределенностей исходных данных», автор статьи - С.Н.Краснощеков ([http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)). Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- ✓ построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
  - определение суммы баллов каждого подхода;
  - определение суммы баллов всех используемых подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- ✓ округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 15.2

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный
Подход применялся	нет	да	да
Применимость подхода к оценке данного объекта	0	4	4
Адекватность, полнота и достоверность информации	0	5	5
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	5	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	5	4
Допущения, принятые в расчётах	0	1	2
Итого суммы баллов	0	20	20
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно	0%	50%	50%

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможности генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

По завершении Оценщиком была получена итоговая стоимость объектов недвижимости в рамках доходного подхода, немного отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода, поскольку объект относится к доходной недвижимости. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости, рынок продажи и аренды идёт практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Руководствуясь вышеизложенными доводами и фактами, опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации,

Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- сравнительному подходу – 50%
- доходному подходу – 50%

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества для определения итоговой стоимости путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Результаты, полученные в ходе расчетов, и итоговая величина стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Согласование результатов объекта оценки площадью 140,6 кв. м

Таблица 15.3

Показатель	Значимость подхода	Вес подхода	Значение
Стоимость, полученная затратным подходом	не применялся	0,0	0,0
Стоимость, полученная сравнительным подходом	значимый	0,5	7 447 301
Стоимость, полученная доходным подходом	значимый	0,5	7 677 100
Согласованная рыночная стоимость			7 449 000

Согласование результатов объекта оценки площадью 489,5 кв. м

Таблица 15.4

Показатель	Значимость подхода	Вес подхода	Значение
Стоимость, полученная затратным подходом	не применялся	0,0	0,0
Стоимость, полученная сравнительным подходом	значимый	0,5	22 824 896
Стоимость, полученная доходным подходом	значимый	0,5	23 789 163
Согласованная рыночная стоимость			22 995 000

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости объекта оценки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «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». Задание на оценку не требует указывать интервал.

## 16. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным Оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Не допускалось вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель по договору № 23/16 от 14 июня 2016 г. (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.

- В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

О.В.Туева

Директор  
ООО «Экспертно-правовое Бюро»

Н.В. Астахов

## 17. Приложение

№	Название
17.1	Фотоматериалы
17.2	Копии документов, предоставленных Заказчиком
17.3	Материалы, используемые при оценке
17.4	Документы Оценщика

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 17.1**

Фотоматериалы

Пути подъезда: съезд с ул. Широкой, въезд на территорию



Здание общей площадью 140,6 кв. м







Здание общей площадью 489,5 кв. м



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 17.2**

Копии документов, предоставленных Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 29 10 2004 " г.

Документы-основания: План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом города Москвы от 17.12.1992 № 360-р; Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 20.08.2004 № 2165-р.

Субъект права: Открытое акционерное общество "Фундаменты, коммуникации, свай"  
ИНН: 7719001260  
Юридический адрес: г.МОСКВА, ул. НИЖЕГОРОДСКАЯ, д.32, стр.4  
Зарегистрировано: 15.10.2003г., г.МОСКВА, ОГРН: 1027739306924

*209 и 209а/1  
1990  
1 этаж  
м/кв. 50/01*

Вид права: собственность

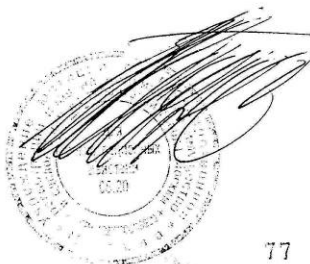
Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЧЕРМЯНСКИЙ, вл.7 стр.1  
Площадь: 140,6 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 270966

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 29 10 2004 " года  
сделана запись регистрации № 77-01/02-1042/2004-24

Регистратор

*Зинел  
в аренде*



Полянский В.И.

77 АВ 251107

77АВ251107

26

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)**

№ дела 3270/1 Литер \_\_\_\_\_  
по состоянию на \* 26 \* 09 2003 г.

**Информация по зданию (строению)**

жилое/нежилое

Кадастровый номер			
Предыдущий кадастровый номер			
Условный номер			
Адрес	Город	<u>Москва</u>	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)			
Дом <u>вн.</u>	<u>7</u>	Корп.	<u>—</u>
		Строение	<u>1</u>
Функциональное назначение		<u>склад</u>	
Общая площадь, всего (кв. м):	<u>140,6</u>	Количество квартир	<u>—</u>
кроме того площади (кв. м):		Материал стен	<u>железобет., кирпич</u>
лестничных клеток		Год постройки	<u>1990</u>
технического подполья технического этажа		Этажность (без учета подземных этажей)	<u>1</u>
вент. камер		Подземная этажность	<u>—</u>
других помещений		Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>30</u>
Площадь застройки (кв. м)	<u>164,2</u>	Памятник архитектуры	<u>нет</u>
Жилая площадь (кв. м)	<u>—</u>	Нежилая площадь (кв. м)	<u>140,6</u>

**Описание объекта права: здания (строения), помещения**

Кадастровый номер № \_\_\_\_\_

Наименование кондоминиума \_\_\_\_\_

Учетный номер кондоминиума \_\_\_\_\_

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)			
Здание/строение <u>Здание</u>			
Тип помещения: встроенно-пристроенное <u>открыто стоящее здание</u>			
пристроенное			
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.		<u>140,6</u>	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п. <u>140,6</u>
Жилая площадь (кв. м) <u>-</u>		Нежилая площадь (кв. м) <u>140,6</u>	

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

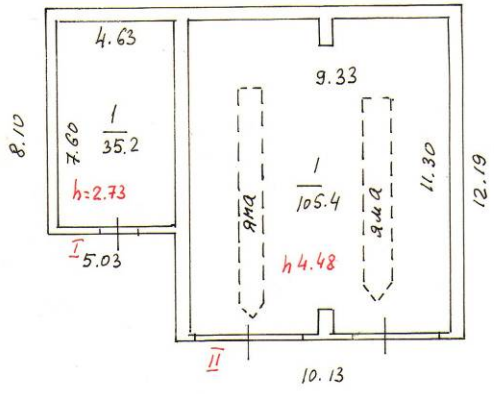
<p>Базыкина Светлана Николаевна Зам. Начальника Северо-Восточного ТБТИ г. Москва</p>			
<p>Начальник ТБТИ <u>СВ</u> Ф.И.О. <u>Ярусова Л.С.</u> Дата <u>28.10.03</u> Подпись _____ М.П.</p>			
<p>Исполнитель <u>ТБТИ СВ</u> Ф.И.О. <u>Захарова Т.А.</u> Дата <u>28.10.03</u> Подпись _____ М.П.</p>			

25

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 № СТД. № 1 домовладения № 7  
 по Сергиевскому пр-ду  
Северо-Восточного АО гор. Москвы

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

**1 ЭТАЖ**



**Северо-Восточное  
 ТБТИ г. Москвы**

Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 « 26 » 09 200 3 г.  
 План снял \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_  
 « 28 » 10 200 3 г.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Чермянский пр., вл.7, стр.1

ф.22

лист 1

Помещение N I Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.			л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	пом.подсобное	35,2		35,2				склад.	273
Итого по помещению			35,2		35,2					
----- Нежилые всего			35,2		35,2					
в т.ч. Складские			35,2		35,2					
Общая площадь (с летними)			35,2							

Помещение N II Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та	
			без летних	в т.ч.			л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
1	1	склад	105,4	105,4					склад.	448
Итого по помещению			105,4	105,4						
----- Нежилые всего			105,4	105,4						
в т.ч. Складские			105,4	105,4						
Общая площадь (с летними)			105,4							
Итого по этажу 1			140,6	105,4	35,2					
----- Нежилые всего			140,6	105,4	35,2					
в т.ч. Складские			140,6	105,4	35,2					
Общая площадь (с летними)			140,6							
Итого по зданию			140,6	105,4	35,2					
----- Нежилые всего			140,6	105,4	35,2					
в т.ч. Складские			140,6	105,4	35,2					
Общая площадь (с летними)			140,6							

Экспликация на 1 листе

27.10.2003 г.

Исполнитель

Захарова Т.А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " " 29.10.2004 г.

Документы-основания: План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом города Москвы от 17.12.1992 № 360-р; Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 20.08.2004 № 2165-р.

Субъект права: Открытое акционерное общество  
"Фундаменты, коммуникации, свая"  
ИНН: 7719001260  
Юридический адрес: г.МОСКВА,  
ул. НИЖЕГОРОДСКАЯ, д.32, стр.4  
Зарегистрировано: 15.10.2003г., г.МОСКВА,  
ОГРН: 1027739306924

*под постройкой  
1983г  
этот 1  
многоэтажный*

Вид права: собственность

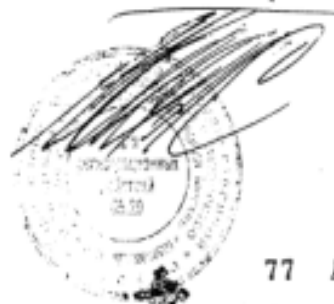
Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЧЕРМЯНСКИЙ, вл.7  
Площадь: 489,5 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 270965

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 29.10.2004 года  
сделана запись регистрации № 77-01/02-1042/2004-23

Регистратор

*Зеленая  
аркада*



Полянский В. И.

77 АВ 251105



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-админское

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)**

№ дела 3270/1 Литер \_\_\_\_\_  
по состоянию на « 26 » 09 2003 г.

Информация по зданию (строению)

жилое/нежилое

Кадастровый номер			
Предыдущий кадастровый номер			
Условный номер			
Адрес	Город	<u>Москва</u>	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв., и т.п.)		<u>Герменский пр-д</u>	
Дом <u>вп.</u>	<u>7</u>	Корп.	<u>—</u>
Функциональное назначение		Строение	<u>—</u>
Общая площадь, всего (кв. м):		<u>489,5</u>	
количество квартир		<u>—</u>	
кроме того площади (кв. м):		Материал стен	<u>кашпобет.</u>
лестничных клеток		Год постройки	<u>1983</u>
технического подполья		Этажность (без учета подземных этажей)	<u>1</u>
технического этажа		Подземная этажность	<u>—</u>
вент. камер		Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	<u>73</u>
других помещений		Памятник архитектуры	<u>нет</u>
Площадь застройки (кв. м)		Нежилая площадь (кв. м)	<u>489,5</u>
Жилая площадь (кв. м)			<u>—</u>

Описание объекта права: здания (строения), помещения

Кадастровый номер № \_\_\_\_\_

Наименование condominiuma \_\_\_\_\_

Учетный номер condominiuma \_\_\_\_\_

Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)			
Здание/строение	Здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	отдельно стоящее здание		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв. м) без учета балконов, лоджий и т.п.	489,5	Общая площадь, всего (кв. м) с учетом лоджий, балконов и т.п.	489,5
Жилая площадь (кв. м)	-	Нежилая площадь (кв. м)	489,5

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ СВ Ф.И.О. Ароцунц И.С. Дата 31.10.03 Подпись \_\_\_\_\_

Исполнитель ТБТИ СВ Ф.И.О. Захарова Т.А. Дата 31.10.03 Подпись \_\_\_\_\_



## Северо-Восточное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное  
ТБТИ г. Москвы

ф.22

По адресу: Чермянский пр., вл.7

лист 1

Помещение N I Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	32,8	32,8			склад.		346
Итого по помещению			32,8	32,8					
----- Нежилые всего			32,8	32,8					
в т.ч. Складские			32,8	32,8					
Общая площадь (с летними)			32,8						

Помещение N II Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	33,2	33,2			склад.		346
Итого по помещению			33,2	33,2					
----- Нежилые всего			33,2	33,2					
в т.ч. Складские			33,2	33,2					
Общая площадь (с летними)			33,2						

Помещение N III Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Вы- со- та
			без летних	в т.ч.			летних		
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	33,1	33,1			склад.		354
	2	склад	78,4	78,4			склад.		
Итого по помещению			111,5	111,5					
----- Нежилые всего			111,5	111,5					
в т.ч. Складские			111,5	111,5					
Общая площадь (с летними)			111,5						

## Помещение N IV Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	5,0		5,0	склад.			354
	2	кабинет	6,2	6,2		склад.			
	3	кабинет	20,6	20,6		склад.			
Итого по помещению			31,8	26,8	5,0				
----- Нежилые всего			31,8	26,8	5,0				
в т.ч. Складские			31,8	26,8	5,0				
Общая площадь (с летними)			31,8						

## Помещение N V Тип: Складские

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	гардеробная	2,9		2,9	склад.			354
	2	кабинет	7,2	7,2		склад.			
	3	кабинет	13,1	13,1		склад.			
	4	тамбур	3,3		3,3	склад.			
Итого по помещению			26,5	20,3	6,2				
----- Нежилые всего			26,5	20,3	6,2				
в т.ч. Складские			26,5	20,3	6,2				
Общая площадь (с летними)			26,5						

## Помещение N VI Тип: Производствен.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	13,7		13,7	произв.			354
	2	пом.подсобное	3,0		3,0	произв.			
	3	тамбур	3,2		3,2	произв.			
	4	раздевалка	19,2		19,2	произв.			
	5	раздевалка	30,9		30,9	произв.			
Итого по помещению			70,0		70,0				
----- Нежилые всего			70,0		70,0				
в т.ч. Производствен.			70,0		70,0				
Общая площадь (с летними)			70,0						

По адресу: Чермянский пр., вл.7

ф.22

лист 3

Помещение N VII Тип: Производствен.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Высота
			без летних	в т.ч.			летних		
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.производства	59,0	59,0					428
	2	пом.производства	36,2	36,2					
	3	пом.производства	13,8	13,8					
	4	пом.подсобное	8,6			8,6			
	5	пом.подсобное	6,4			6,4			
	6	цех	59,7	59,7					
Итого по помещению			183,7	168,7	15,0				
----- Нежилые всего			183,7	168,7	15,0				
в т.ч. Производствен.			183,7	168,7	15,0				
Общая площадь (с летними)			183,7						
Итого по этажу 1			489,5	393,3	96,2				
----- Нежилые всего			489,5	393,3	96,2				
в т.ч. Производствен.			253,7	168,7	85,0				
Складские			235,8	224,6	11,2				
Общая площадь (с летними)			489,5						
Итого по зданию			489,5	393,3	96,2				
----- Нежилые всего			489,5	393,3	96,2				
в т.ч. Производствен.			253,7	168,7	85,0				
Складские			235,8	224,6	11,2				
Общая площадь (с летними)			489,5						

Экспликация на 3 листах

27.10.2003 г.

Исполнитель

Захарова Т.А.

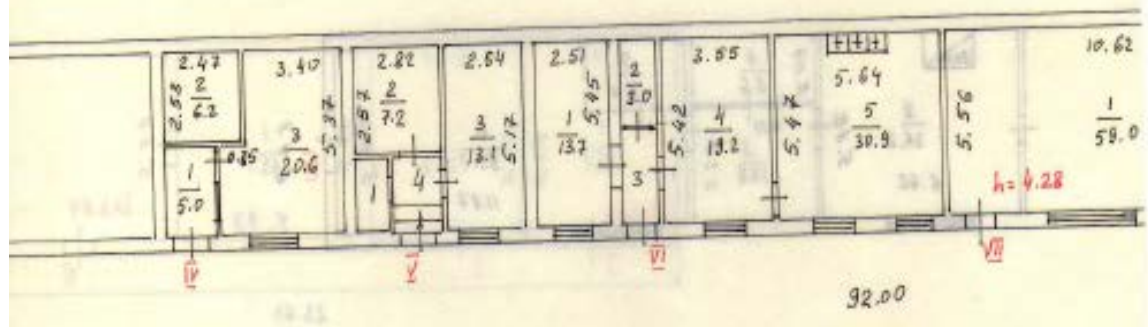
Северо-Восточное  
ТБТИ г. Москвы

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

№ СТР. 1 № 100 домовладения № 7  
 по Черемисскому пр-ду  
Северо-Восточного АО гор. Москва

ОПРЕДЕЛ  
 АДОТ В ТЕМ

**1 ЭТАЖ**



Северо-Восточное  
 ТАТН А. Москва

Дата: 20.03.2002

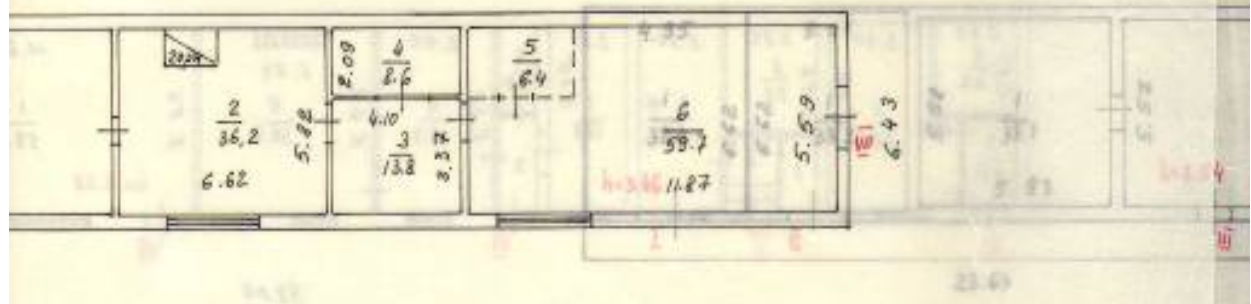
Подпись: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

НАП ПИАНЖАТЭП  
№ \_\_\_\_\_  
Уч. № \_\_\_\_\_  
Код № \_\_\_\_\_

ТВИТЕЛЬНО  
НИЕ 1 ГОДА

ЖАТЭ\* 1



Северо-Восточное  
ТБТИ г. Москвы

Позиционный план составлен по осциллограмме №  
• 26 • 09 200 3 г.  
План снят \_\_\_\_\_  
Проверил \_\_\_\_\_  
• 28 • 10 200 3 г.

Масштаб 1:200

# ПОЗЫЖЫН ПЛАП

№ измерения

дата составления

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
СРОК ДЕЙСТВИЯ 1 ГОДА

ЖАТБ 1



Северо-Восточное  
ТБТИ г. Москвы

Госзнаковый план составлен по результатам №  
- 26. 09. 2003

Генеральный инженер: \_\_\_\_\_  
Проведен: \_\_\_\_\_





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОМ  
АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ  
ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Руставели, д. 12/7Б, Москва, 127254  
Телефон: (495) 619-46-83, факс: (495) 619-46-83  
E-mail: info@moskomzem.ru, http://www.moskomzem.ru  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770501001

04.06.2010 № 33-2Т2-1235/10/0-1

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ОАО "Фундаменты,  
коммуникации, свай"  
Скобелкину В.И.

109029 г. Москва, ул.  
Нижегородская, дом 32, стр.4

На Ваше обращение от 17.05.2010 № 33-2Т2-1235/10-0-0 о подтверждении действия договора аренды Территориальное управление в СВАО сообщает, что договор аренды земли от 17.03.2005 № М-02-510673 (запись в Едином государственном реестре прав от 20.04.2005 № 77-77-02/003/2005-108) на земельный участок по адресу: Чермянский проезд, вл.7, для эксплуатации склада и механических мастерских, до настоящего времени не расторгнут и, в соответствии со ст.610 Гражданского кодекса Российской Федерации, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, пока считается продленным на неопределенный срок.

Арендная плата по данному договору оплачена полностью (по состоянию на 01.06.2010г.).

Начальник управления

О.В.Шалгунов

Родькина Н.Н.  
Ткаченко О.Л.  
618-18-60

ДОГОВОР  
КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 02 - 510673

(Номер договора)

17 03 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770202004037

(Кадастровый №)

020104621

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо - Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 20.01.2005 № 33-И-3/5-(80), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Фундаменты, коммуникации, сваи", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Белосохова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 17.02.2005 г. № 343 (ДЗР от 14.03.2005 г. Рег. № РД4-1407/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

«Фундаменты, коммуникации, сваи»  
ОАО «ФКС»  
Белосохов А.В.  
20.11.2014

Приложение № 1 к Договору аренды  
№ М-02-510673  
от «17» сентября 2005

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-510673 - 001**  
Открытое акционерное общество "Фундаменты, коммуникации, свай"  
Адрес участка: г.Москва, Чермянский проезд, вл. 7  
Землеустроительное дело: 02/08/1548  
Кадастровый номер участка: 770202004037

1. **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**
  - 1.1. Площадь земельного участка, S 4545 кв.м.
  - 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС 180000 руб./га
  - 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 23
  - 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ 0.410
  - 1.5. Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2002 № 110-ФЗ), КИ 4.32
2. **РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется за период действия коэффициента индексации по формуле:  $АП = (БС/10000) \times КТЭЗ \times S \times КИ$

  - 2.1. Ежегодная арендная плата 33 542.10 руб.
  - 2.2. Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 144 901.87 руб.
3. **СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1-го месяца квартала. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.
4. **БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 770501001  
УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705  
БИК 044583001 КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45280583000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.  
ФЛС № М-02-\_\_\_\_\_ -001. НДС не облагается.

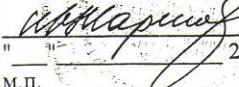
**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 № 285-РМ и Федеральных законов от 14.12.2001 № 163-ФЗ, от 24.07.2002 № 110-ФЗ.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От Арендодателя:**

Начальник Территориального объединения  
регулирования землепользования  
Департамента земельных ресурсов  
города Москвы в Северо-Восточном  
административном округе г. Москвы  
(по доверенности от 20.01.2005 № 33-И-3/5-(80))

  
И.Б. Маренов  
" 2005  
М.П.

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
Открытого акционерного общества  
"Фундаменты, коммуникации, свай"

  
А.В. Белосохов  
" 2005  
М.П.  
  
Генеральный директор  
Белавин И.Ю.  
20.11.2014.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору краткосрочной аренды земельного участка  
от 17.03.2005 № М-02-510673  
Землеустроительное дело № 02081548

Адрес участка: г.Москва, Чермянский проезд, вл.7

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе города Москвы Шалгунова Олега Вадимовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП, и доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3099/9, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и открытое акционерное общество «Фундаменты, коммуникации, свай», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Скобелкина Вадима Ивановича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с обращением Арендатора от 11.03.2010 № 33-5Т2-193/10-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Москвы от 28 октября 2008 г. № 1010-ПП «О дальнейшем совершенствовании порядка установления арендной платы за землю в городе Москве и внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП» внести изменения в Договор аренды земельного участка от 17.03.2005 № М-02-510673 в части расчета арендной платы от кадастровой стоимости земельного участка.
2. На основании протокола внеочередного общего собрания акционеров открытого акционерного общества «Фундаменты, коммуникации, свай» от 03.07.2008 № 3 считать генеральным директором открытого акционерного общества «Фундаменты, коммуникации, свай» - Скобелкина Вадима Ивановича.
3. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора краткосрочной аренды земельного участка от 17.03.2005 № М-02-510673.
4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

**Арендодатель:**

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы  
ИНН/КПП 7705031674/770501001,  
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21  
Юридический адрес: 115054, г.Москва,  
ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,  
ул. Бахрушина, д.20

Расчетный счет  
№ 40201810200000000001

в Отделении 1 Московского ГТУ  
Банка России г.Москвы 705  
Лицевой счет  
№ 0307111000450284  
БИК 044583001  
Телефон ТУ СВАО 619-46-83

**6. Подписи сторон**

**От Арендодателя:**

Начальник Территориального управления  
Департамента земельных ресурсов города  
Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы (на основании доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3099/9)

О.В.Шалгунов

«    »  
М.П.

20    г.

**Арендатор:**

Открытое акционерное общество  
«Фундаменты, коммуникации, свай»  
Юридический адрес: 109029, г.Москва,  
Нижегородская улица, дом 32, стр.4  
Почтовый адрес: 109029, г.Москва, ул.  
Нижегородская, дом 32, стр.4

ИНН 7719001260, КПП 774501001,  
ОКПО 03993792

Расчетный счет  
№ 40702810300030000817

в ООО КБ «ОГНИ МОСКВЫ» Г.МОСКВА

Корреспондентский счет  
№ 30101810700000000983  
БИК 044525983  
Телефон 912-01-94

**От Арендатора:**

Генеральный директор открытого  
акционерного общества «Фундаменты,  
коммуникации, свай»

В.И.Скобелкин

М.П.

20    г.

Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-510673/            
от «04» мая 2010 г.  
к договору аренды  
№ М-02-510673 от 17.03.2005

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-510673-001

Открытое акционерное общество «Фундаменты, коммуникации, свай»

г.Москва, Чермянский проезд, вл.7  
Землеустроительное дело № 02081548

Кадастровый номер участка 77:02:0002004:37

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	4 545	кв.м.
1.2	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	15736.84	руб./кв.м.
1.3	Кадастровая стоимость земельного участка (кадастровый паспорт земельного участка от 25.02.2010 № 77/501/10-15858 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве)	71523937.80	руб.
1.4	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1.5	%
1.5	Годовая арендная плата (1.5 %)	1072859.07	руб.

#### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 01.01.2010	212150.83	руб.
Годовая арендная плата с 01.01.2011	424301.66	руб.
Годовая арендная плата с 01.01.2012	848603.32	руб.
Годовая арендная плата с 01.01.2013	1072859.07	руб.

#### 3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

#### 4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001 КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45280583000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за            квартал            года. ФЛС № М-02-510673-001. НДС не облагается.

#### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

##### От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г.Москвы (на основании доверенности от 29.12.2009 № 33-И-3099/9)

\_\_\_\_\_  
О.В.Шалгунов

«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

##### От Арендатора:

Генеральный директор открытого акционерного общества «Фундаменты, коммуникации, свай»,

\_\_\_\_\_  
Л.И.Верна  
АО «ФКС»  
Генеральный директор  
Билалов С.Ю.  
В.И.Скобелкин

«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

Департамент земельных ресурсов города Москвы  
 Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

«11» Марта 2005 г. № 02/05-0293

В.1

1	Кадастровый номер <b>77:02:02004:037</b>		2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <b>4</b>	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера _____		Землепользование _____				
5	Наименование участка: _____		6				
7	Местоположение: г. Москва, ЧЕРМЯНСКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 7						
8	Категория земель: _____						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли населенных пунктов		Земли запаса				
9	Разрешенное использование /назначение/: _____ Информация о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акту разрешенного использования /назначению/: _____ Информацию о соответствии использования градостроительным регламентам и Акту разрешенного использования /назначению/: _____ Информация о соответствии использования градостроительным регламентам и Акту разрешенного использования /назначению/: _____ Информация о соответствии использования градостроительным регламентам и Акту разрешенного использования /назначению/: _____						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ _____ эксплуатация склада и механических мастерских						
11	Площадь: 4545 кв.м	12	Нормативная цена: _____	13	Ставка земельного налога: _____	14	Базовая ставка арендной платы: _____
15	Сведения о правах: _____						
16	Особые отметки: _____ Учетный номер участка ЦБД МЗК: 02/01/04621. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.						
17	Цель предоставления выписки: _____ Для государственной регистрации прав. В связи с отсутствием информации о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акта разрешенного использования кадастровый план не может служить основанием для приватизации и оформления права собственности на земельный участок.						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: _____			
			18.2	Номера образованных участков: _____			
			18.3	Номера ликвидируемых участков: _____			

Начальник территориального Объединения  
 регулирования землепользования СВАО г. Москвы  
 должность

*И.Б. Маренов*  
 М.П.  
 подпись, дата

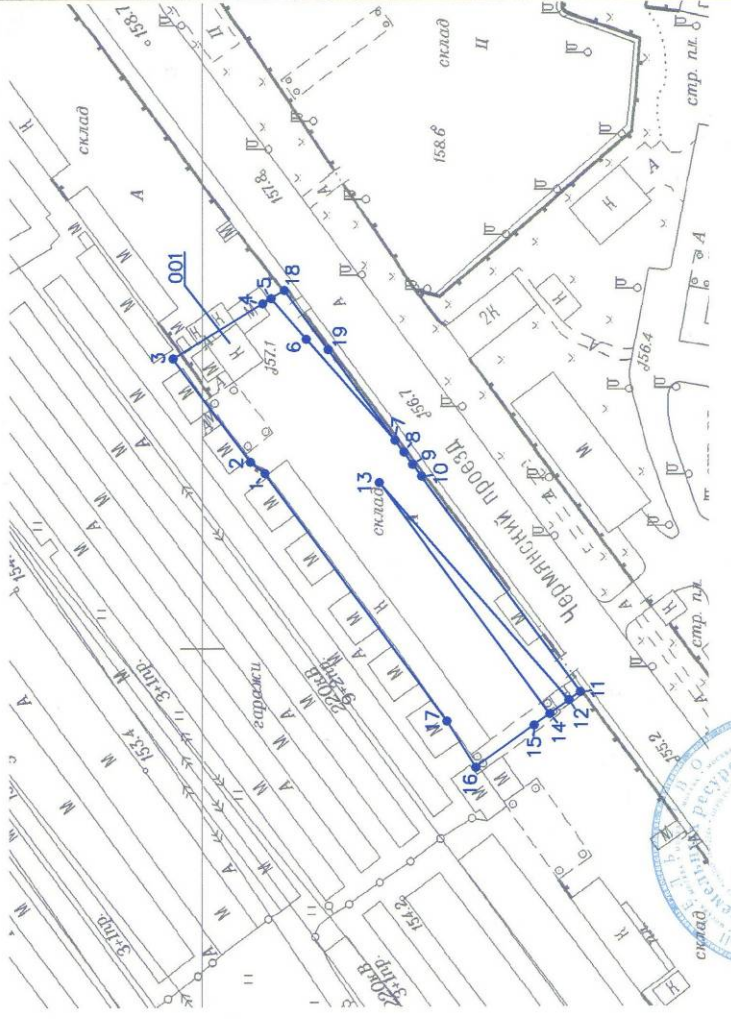
/ И.Б. Маренов /  
 фамилия И.О.

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

**В.2**

2 Лист № 2

77:02:02004:037

1	Кадастровый номер
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка
4	Границы участка нанесены по материалам геодезических работ
	Масштаб 1 : 1500
	Номенклатура листов плана масштаба 1 : 2000 А-XXVI-09, А-XXV-09
	<p><b>Условные обозначения</b></p> <p>— граница участка, сведения о которой достаточны для определения её прохождения на местности</p> <p>• точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности</p> 

Начальник территориального Объединения  
регулирования землепользования СВАО г. Москвы  
должность



М.П.

подпись, дата

И.Б. Маренов  
Фамилия И.О.

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

**В. 3**

1		Кадастровый номер		77:02:02004:037	2	Лист № 3
3						
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части			
1	—	—	Сдан в краткосрочную аренду: Открытое акционерное общество "Фундаменты, коммуникации, свай". Договор № М-04-510637 от 17.03.2005 до Распоряжение Префекта Северо-Восточного административного округа г. Москвы от 17.02.2005 № 343. Для совершения вторичных сделок с правом аренды необходимо письменное согласие арендодателя в соответствии с п. 5.1. договора аренды.			
2	001	4199,8 кв.м.	Расположена на землях общего пользования (в пределах красных линий, ограничивающих территорию улично-дорожной сети – проезд 5004). Постановление Правительства Москвы от 13.07.2004 г. № 490-ПП. В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 21 закона г. Москвы от 28.06.1995 г. «Устав г. Москвы» земли общего пользования не подлежат приватизации и отчуждению. Иные ограничения и обременения в использовании земельного участка устанавливаются распорядительными актами органов государственной власти г. Москвы в соответствии со ст. 56 Земельного кодекса РФ			
3	—	—				



Начальник территориального Объединения  
регулирующего землепользования СВАО г. Москвы  
должность

/ И.Б. Маренов /  
Фамилия И.О.



Конкурсный управляющий  
ОАО «ФКС»

Почтовый адрес: а/я 24, Москва, 127434  
Эл. почта: sutchkov@gmail.com  
Телефон (495) 726-9818

14.06.2016

Директору ООО «Экспертно-  
правовое Бюро»  
Астахову Н.В.

Дело №А40-66677/15 (88-115Б)

Уважаемый Николай Витальевич!

В связи с заключением между ООО «Экспертно-правовое Бюро» и ОАО «ФКС» договора на проведение оценки рыночной стоимости принадлежащего ОАО «ФКС» недвижимого имущества довожу до Вашего сведения, что в настоящее время определить балансовую стоимость зданий (сооружений), расположенных по адресу: г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7, стр.1 и г. Москва, Чермянский проезд, вл. 7 не представляется возможным.



А.С. Сучков

### **ПРИЛОЖЕНИЕ 17.3**

Материалы, используемые при оценке

## Аналоги доходного подхода

### Аналог №1

6	Сдаю	Склад/Произ-во	Дата появ./обн.:	08.04.16 / 01.06.16	Район/Метро:	Отрадное																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Серпуховско-Тимирязевская																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Назначение:	Склад/Произ-во	Улица:	Поморская ул.																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	39 / /																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Эт./эт-сть:	/ 1	Время/способ	/ /																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Общая пл.:	150	Цена 1 кв.м, руб.:	6 800 в год																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Пл. зем. уч-ка:		Цена, руб.:	85 000 в месяц																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Дата освоб-ния:		Источник:	Afy.ru																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Статус продавца:	АН без комиссии	Фирма:	Мэтр Роше																
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Телефоны:	8(495)223-7938	Экспозиция заявки: 55 дней    Посл.отправка																	
6	Сдаю	Склад/Произ-во	Статус заявки:		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.06.16</td> <td>85 000</td> <td>6 800</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>31.05.16</td> <td>85 000</td> <td>6 800</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>30.05.16</td> <td>85 000</td> <td>6 800</td> <td>Afy.ru</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	01.06.16	85 000	6 800	Afy.ru	31.05.16	85 000	6 800	Afy.ru	30.05.16	85 000	6 800	Afy.ru
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																			
01.06.16	85 000	6 800	Afy.ru																			
31.05.16	85 000	6 800	Afy.ru																			
30.05.16	85 000	6 800	Afy.ru																			

Контактное лицо:  Комментарий:

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Сдается производственное помещение в аренду площадью 150 кв. м. Район метро Отрадное. Подъезд к зданию асфальт. Ширина проезда составляет 3,5 м. В здание подведена вода оборотная, электроэнергия.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

6	Сдаю	Склад/Произ-во	90 000	1 365	6 000	91	АН без комиссии	180	Бабушкинск
6	Сдаю	Склад/Произ-во	132 000	2 005	7 200	109	АН без комиссии	220	Свиблово
6	Сдаю	Склад/Произ-во	219 998	3 340	40 615	617	АН без комиссии	65	Отрадное
6	Сдаю	Склад/Произ-во	185 185	2 815	5 005	76	АН без комиссии	444	Алексеевск

Статус прод.  <http://afy.ru/900186422>    Фирма     Статус

Сдается производственное помещение в аренду площадью 150 кв. м. Район метро Отрадное. Подъезд к зданию асфальт. Ширина проезда составляет 3,5 м. В здание подведена вода оборотная, электроэнергия, канализация, тепловые сети. Отвод электроэнергии предусмотрен до 150 квт. По документам БТИ объект ...

Аналог №2

Просмотр информации о нежилом помещении																			
Дата появ./обн.:	06.10.15 / 01.06.16	Район/Метро:	Ботанический Сад																
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Калужско-Рижская																
Назначение:	Склад/Произ-во	Улица:	Серебрякова прд																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	2 / /																
Эт./эт-сть:	/	Время/способ:	5 / П																
Общая пл.:	270	Цена 1 кв.м, руб.:	7 200 в год																
Пл. зем. учка:		Цена, руб.:	162 000 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Afy.ru																
Статус продавца:	АН без комиссии	Фирма:	Мэтр Роше																
Телефоны:	8(495)223-7938	Экспозиция заявки: 240 дней    Посл.отправка																	
Статус заявки:		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.06.16</td> <td>162 000</td> <td>7 200</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>31.05.16</td> <td>162 000</td> <td>7 200</td> <td>Afy.ru</td> </tr> <tr> <td>30.05.16</td> <td>162 000</td> <td>7 200</td> <td>Afy.ru</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	01.06.16	162 000	7 200	Afy.ru	31.05.16	162 000	7 200	Afy.ru	30.05.16	162 000	7 200	Afy.ru
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
01.06.16	162 000	7 200	Afy.ru																
31.05.16	162 000	7 200	Afy.ru																
30.05.16	162 000	7 200	Afy.ru																
Контактное лицо: <input type="text"/>		Комментарий: <input type="text"/>																	
		ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ																	
Попов Дмитрий В	Сдается складское помещение на огороженной территории, въезд транспорта по пропускам, площадка для автотранспорта возле склада, рядом два бункера для мусора, наружные ворота распахные высотой 3 м,																		
Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту																			
		<input type="button" value="Доб. свой ком."/> <input type="button" value="Редакт. свой ком."/> <input type="button" value="Удал. свой ком."/>																	
URL объекта: <input type="text" value="http://afy.ru/900141054"/>																			
<input type="button" value="Отметить"/> <input type="button" value="Объект"/> <input type="button" value="Карта"/> <input type="button" value="Печать"/> <input type="button" value="← Предыдущая"/> <input type="button" value="Следующая →"/> <input type="button" value="Закреть"/>																			

Статус прод	АН без комиссии	http://afy.ru/900141054	Фирма	Мэтр Роше	Статус	
Сдается складское помещение на огороженной территории, въезд транспорта по пропускам, площадка для автотранспорта возле склада, рядом два бункера для мусора, наружные ворота распахные высотой 3 м, шириной 2,5 м. Помещение разделено на 2 зоны, внутри помещения имеются раздвижные ворота высотой 3 ...						

## Аналог №3

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 21.04.16 / 01.06.16

Вид операции: Сдаю

Назначение: Склад/Произ-во

Тип объекта: Склад, компл.

Эт./эт-сть: 1 / 4

Общая пл.: 60-300

Пл. зем. учка:

Кол-во тел.:

Кл. помещения:

Вид договора: ПА - Пр. аренда

Дата освоб-ния:

Статус продавца: АН без комиссии

Телефоны: 8(915)052-5558, 8(495)74;

Статус заявки:

Район/Метро: Алтуфьево

Линия метро: Серпуховско-Тимирязевская

Улица: Дубнинская ул.

Дом/корп./стр: 796 / /

Время/способ: 15 / Т

Цена 1 кв.м, руб.: 6 500 в год

Цена, руб.: в месяц

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Нет

Источник: Садовое Кольцо

Фирма: Садовое Кольцо

Экспозиция заявки: 42 дней

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
01.06.16	0	6 500	Садовое Кольцо
30.05.16	0	6 500	Садовое Кольцо
26.05.16	0	6 500	Садовое Кольцо

Посл.отправка

Контактное лицо: Комментарий:

Мaksim. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдается складское теплое помещение на территории офисно-складского комплекса. Помещение находится в отдельно стоящем здании. Подробную информацию можно

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта: <http://7x8.ru?gid=211011GHQ>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Статус прод.	АН без комиссии	Цена	Цена 1кв.м	Площадь	Эт.	Эт-сть	Статус	Комиссия	Премия	Источник
АН без комиссии	130 000	1 975	4 000	61	АН без комиссии	390	5	Алтуфьево		
АН без комиссии	110 000	1 670			АН без комиссии	50-470	1	Алтуфьево		
АН без комиссии	35 000	530	3 231	49	АН без комиссии	130	1	Алтуфьево		
АН без комиссии	190 000	2 885	5 700	87	АН без комиссии	400	1	Владыкино		

Статус прод. АН без комиссии <http://7x8.ru?gid=211011GHQ> Фирма Садовое Кольцо Статус

Мaksim. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдается складское теплое помещение на территории офисно-складского комплекса. Помещение находится в отдельно стоящем здании. Подробную информацию можно получить по телефону, звоните, уважаемые клиенты и коллеги, буду рад сотрудничеству. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ. Максим: 8-(915)-052-55-58.

## Аналоги сравнительного подхода

### Аналог №1

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 08.06.15 / 26.04.16

Вид операции: Продажа

Назначение: Склад/Произ-во

Тип объекта: Склад, компл.

Эт./эт-сть: / 1

Общая пл.: 211,7

Пл. зем. учка: 7,9

Кол-во тел.:

Кл. помещения:

Вид договора: Дог. купли-продажи - До

Дата освоб-ния:

Статус продавца: АН без комиссии

Телефоны: 8(910)401-5969

Статус заявки:

Район/Метро: ВДНХ

Линия метро: Калужско-Рижская

Улица: Касаткина ул.

Дом/корп./стр: 11 / /

Время/способ: 5 / Т

Цена 1 кв.м, руб.: 57 200

Цена, руб.: 12 100 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Прозвон

Фирма:

Экспозиция заявки: 324 дней

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
26.04.16	12 100 000	57 200	Прозвон
30.03.16	12 100 000	57 200	Прозвон
26.02.16	12 100 000	57 200	Прозвон

Посл.отправка

Контактное лицо: Комментарий:

Владимир 20СЗ(123,5/88,2м2) ПСН( склад/пр-во/автосервис) треб. ремонта, выс. 3,4-4,6м, зем.уч. 787м2 в собст. на охраняемой территории, въезд по пропускам, парковка.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

## Аналог №2

**Просмотр информации о нежилом помещении**

Дата появ./обн.: 01.02.16 / 01.06.16  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Склад/Произ-во  
 Тип объекта:  
 Эт./эт-сть: / 1  
 Общая пл.: 313  
 Пл. зем. учка:  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора:  
 Дата освоб-ния:  
 Статус продавца: АН без комиссии  
 Телефоны: 8(915)010-2857  
 Статус заявки:

Район/Метро: Бабушкинская  
 Линия метро: Калужско-Рижская  
 Улица: Искры ул.  
 Дом/корп./стр: 31 / /  
 Время/способ: 10 / П  
 Цена 1 кв.м, руб.: 52 713  
 Цена, руб.: 16 499 050

Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Аfu.ru  
 Фирма: ЧР Савонов Андрей

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
01.06.16	16 499 048	52 713	Afu.ru
31.05.16	16 520 624	52 782	Afu.ru
30.05.16	16 510 320	52 749	Afu.ru

Экспозиция заявки: 113 дней    Посл.отправка

Контактное лицо: Савонов Андрей    Комментарий: Продам склад 313 кв.м в своа, метро Бабушкинская, ул. Искры 31 сб. Сухой, отапливаемый склад площадью 313 кв.м /одна остановка трамваем от метро Бабушкинская/. Площадь земельного участка под зданием и

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта: <http://afy.ru/900172252>

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Статус	Цена	Цена 1 кв.м	Кл.	Комиссия	Источн.	Адрес
Продажа	35 000 000	531 590	27 100	412	Собственник	1293 Владыкино
Продажа	40 000 000	607 535	122 324	1 858	АН без комиссии	327 Отрадное
Продажа	207 799 480	3 156 130	175 358	2 663	АН без комиссии	1185 Алексеевск
Продажа	160 678 169	2 440 435	233 884	3 552	АН без комиссии	687 Алексеевск

## Аналог №3

Статус прод. АН без комиссии    <http://afy.ru/900172252>    Фирма ЧР Савонов Андрей    Статус

Продам склад 313 кв.м в своа, метро Бабушкинская, ул. Искры 31 сб. Сухой, отапливаемый склад площадью 313 кв.м /одна остановка трамваем от метро Бабушкинская /Площадь земельного участка под зданием и рядом с ним 650 кв.м. Отдельно стоящий капитальный ангар с кирпичными стенами, электричеством и ...

Купить недвижимость ул. К...    Поиск — Яндекс: недвижимость...    <http://www.cianby.ford2/>    Продам здание Рижский ...

[www.cian.ru/sale/commercial/14161972/](http://www.cian.ru/sale/commercial/14161972/)    Поиск

Часто посещаемые: ЦИАН    аренда    продажа    новостройки    посуточно    коммерческая    Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Алексеевский > метро Алексеевская > Рижский проезд    Изменить условия    Подписаться на похожие

здание    Продать быстрее    Просмотров: всего 397, за сегодня 1    Платное    15 Июн, 14:00

**Москва, район Алексеевский, Рижский проезд, влбА**    Показать на карте


Алексеевская 12 мин. пешком

**8 300 000 руб.**  
60 145 руб за м²

Общая информация:  
 Этаж: 1/1  
 Площадь: 138,0 м², можно частями от 138,0 м²  
 Комнаты: 2  
 Здание: административное  
 Тип договора: продажа объекта  
 Телефонные линии: 10

Продается отдельно стоящее здание в 12-15 мин. от ст. метро ВДНХ. Здание находится рядом с ЖД станцией Маленковская. Площадь 138 кв.м, рядом парковка. Помещение идеально подходит для кафе-ресторана, готовый арендный бизнес и пр. В помещении вода, свет, электро отопление.

**БЕСТ на Проспекте Мира**  
+7 495 925-39-29, +7 985 799-33-97  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 27619

Комментарий    Пожаловаться    Экспорт    Поделиться

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 17.4**

Документы оценщика



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Туева Ольга Викторовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4502 № 200210, выдан 16.04.2002г.

ОВД Рязанского города Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«26» октября 2015г., регистрационный № 009681

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «26» октября 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0020203 \*



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009681 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 009681 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Туева Ольга Викторовна</b> Паспортные данные: Сер. 4502 №200210 выдан ОВД Резинского города Москвы (код подразделения - 772-094) 16.04.2002
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Патюшиха, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в оговоренной сумме и в установленный срок, Страхователь гарантирует надлежащее исполнение своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет за собой никаких последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  Туева Ольга Викторовна	<b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»</b>  От Состраховщика 1: (Начальник Отдела страхования, финансов и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности №4394527-3/15 от 24.06.2015 г. №1353/15 от 21.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДТОЧКЕ

ПП-1 № 057212

Настоящий диплом выдан

*Дзусевой  
Слозе Виктории*

в том, что вы(а) с *16 сентября 2007* по *16 июля 2007* г.  
прошли(а) профессиональную подготовку в (на) *Технологической академии профессионального парикмахерства и парикмахерской квалификации руководящих работников и специалистов члвализации сферы*

по программе: *«Сфера услуг»*  
*предприятия (бизнеса).*»

Государственная аттестационная комиссия решением от *14 июля 2007* г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Дзусевой*

*Слозе Виктории*  
на ведение профессии *«Сфера услуг»* в сфере *«Сфера услуг»*  
*стоимость предприятия (бизнеса)*



*[Signature]*  
\_\_\_\_\_  
(Директор)

Город: *Москва* 2007

Дипл. 10/00001 01/06

Диплом является государственными документами  
о профессиональной периодточке



Диплом дает право на ведение работы в сфере  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *12510*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Турцеву  
Анне Владимировне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15.09.2019 г. по 11.11.2019 г.

получил(а) свою квалификацию в (на) Высшем уровне  
языковых и коммуникационных управлений  
по программе "Средства массовой информации"

в объеме 18 часов

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы.

Наименование	Количество часов	Оценка
Вводная лекция дисциплины	2	
Дисциплины на выбор	3	
Итоговая работа	4	4(хорошо)

Принял(а) квалификацию в (на) М.П.

выполнил(а) итоговую работу на тему М.П.



Ректор (подпись) Н.В.  
Секретарь И.И.  
по М.П.

Свидетельство является государственным документом  
и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер 2816/2019



ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

АКАДЕМИЯ  
МЕНЕДЖМЕНТА И РЫНКА

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

## СЕРТИФИКАТ

Настоящим удостоверяется, что

Тужева Ольга Викторовна

с 25 февраля по 26 февраля 2010 года

прошел(а) повышение квалификации в Институте профессиональной оценки по программе

**«Практические аспекты оценки имущества  
для государственных структур»**

в объеме 16 часов

Ректор  
Института профессиональной оценки



А.А.Кушель

Лицензия А №164088 от 27 января 2005 г. Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки  
на право осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего, дополнительного образования

№ 6054 - К выдано - 26 февраля 2010 года



ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

АКАДЕМИЯ  
МЕНЕДЖМЕНТА И РЫНКА

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

## СЕРТИФИКАТ

Настоящим удостоверяется, что

Тужева Ольга Викторовна

с 22 апреля по 23 апреля 2010 года

прошел(а) повышение квалификации в Институте профессиональной оценки по программе

**«Практика оценки земельных участков находящихся в аренде»**

в объеме 16 часов

Ректор  
Института профессиональной оценки



А.А.Кушель

Лицензия А №164088 от 27 января 2005 г. Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки  
на право осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего, дополнительного образования

№ 6177 - К выдано - 23 апреля 2010 года



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

# СЕРТИФИКАТ

выдан

**ТУЕВОЙ ОЛЬГЕ ВИКТОРОВНЕ**

в том, что она приняла участие в семинаре

**«ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ»**

(8 часов)

23 ноября 2013



Генеральный директор НП «ФЭС»

А.В. Рогич

г. Москва 2013



Дата 21.07.2015 г. **ДОГОВОР ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ** №200003-ОЦ г.Москва

Вид страхования	Страхование гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности
Страховщик	АО САО «ГЕФЕСТ»
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»
Адрес	121615, Москва, Рублевское шоссе, д.18, корп.1
Наименование СРО	НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»
Выгодоприобретатели	заказчик, заключивший договор на проведение оценки, физические и юридические лица (третьи лица), которым может быть причинен вред в результате нарушения требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
Объект страхования	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
Страховой случай (страховой риск)	наступление ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц и/или заказчика, заключившего со Страхователем договор на проведение оценки, в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
Территория страхования	Территория Российской Федерации
Начало действия договора страхования	22.07.2015 г., но не ранее noon часов дня, следующего за днем уплаты полной суммы страховой премии.
Окончание действия договора страхования	23 часа 59 минут, 21.07.2015 г.
Страховая сумма, вал.	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на один страховой случай, вал.	не установлен
Страховой тариф, %	0,16088
Страховая премия, вал.	8 044 (Восемь тысяч сорок четыре) рубля 00 копеек
Порядок оплаты страховой премии:	Единоновременно
Франшиза на каждый страховой случай	не установлена
<b>Прочие условия</b>	
Возмещение страхового возмещения производится после утверждения Страховщиком страхового акта в течение следующего периода времени: - 10 рабочих дней — при сумме страхового возмещения до 10 000 000 (Десять миллионов) рублей включительно. Остальные условия настоящего Договора изложены на оборотной стороне настоящего листа.	
Приложения	Правила страхования №2 гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности АО САО «ГЕФЕСТ» от 27.02.2015 г.; Анкета-заявление на страхование гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 21.07.2015 г.

От Страхователя:

Директор

М.П.



Степанов Н.В.

От Страховщика:

Заместитель Генерального директора - директор департамента продаж



Кузьмина Н. А.