

# ЕДС ГРУПП Оценка и Аукционы

## ОТЧЕТ №08/18

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «МЦЖ»

Заказчик:	ООО «МЦЖ»
Исполнитель:	ООО «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»
Дата определения стоимости объекта оценки:	13 августа 2018 года
Дата составления отчета:	25 сентября 2018 года

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
2018 ГОД

**Уважаемый Андрей Юрьевич!**

Специалисты ООО «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы» произвели оценку рыночной стоимости прав собственности ООО «МЦЖ» на объекты недвижимого имущества.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости по состоянию на 13 августа 2018 года для продажи имущества в рамках процедуры конкурсного производства.

Оценка производилась на основании предоставленной документации. Характеристики оцениваемого объекта приведены в отчете об оценке. Отдельные части данного отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия.

Основанием проведения оценки является договор 08/18 от 01.06.2018 г.

Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, «Стандартов оценки» (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №299), Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 13 августа 2018 года составляет (без учета НДС):

**87 420 000**

***(Восемьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч рублей)***

У исполнителей отчета не было личной заинтересованности, предвзятости в результатах данного отчета. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет его.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы прошу обращаться по электронной почте EDS.Group@yandex.ru.

**Оценщик**

**А.М. Лесовой**

**Генеральный директор  
ООО «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»**

**Н.А. Горюнова**

25 сентября 2018 года

## Оглавление

I. Основные факты и выводы .....	4
II. Общие положения.....	8
2.1 Задание на оценку .....	8
2.2 Допущения и ограничительные условия.....	9
2.3 Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности .....	10
2.4 Цель оценки .....	11
2.5 Предполагаемое использование результатов оценки .....	11
2.6 Дата оценки .....	11
2.7 Оцениваемые права .....	11
2.8 Процедура оценки .....	11
III. Термины и определения .....	13
IV. Процедура оценки .....	20
4.1 Этапы оценки.....	20
4.2 Основные принципы оценки имущества.....	20
4.3 Подходы к оценке .....	21
V. Описание объекта оценки .....	23
5.1 Определение имущественных прав .....	23
5.2 Описание объекта оценки.....	24
VI. Экономический обзор и анализ рынков Москвы и Московской области .....	31
6.1 Анализ основных показателей социально-экономического развития Московской области.....	31
6.2 Обзор рынка недвижимости Москвы и Московской области .....	35
VII. Анализ наиболее эффективного использования .....	37
VIII. Выбор метода оценки в рамках каждого подхода .....	41
IX. Сравнительный подход .....	43
9.1 Описание подхода и методик .....	43
Расчет удельного показателя стоимости земельных участков.....	44
Расчет удельного показателя стоимости нежилых помещений (машиномест) .....	50
Расчет удельного показателя стоимости нежилых помещений (коммерция) .....	55
Расчет удельного показателя стоимости базы отдыха .....	59
X. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки .....	63
XI. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки.....	65
XII. Источники информации, используемой при проведении оценки .....	66
XIII. Анализ достаточности и достоверности информации .....	67
XIV. Сертификат качества .....	68

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ

## I. Основные факты и выводы

Название	Значение
Собственник:	ООО «МЦЖ»
Заказчик:	ОГРН 1137746862527, ИНН 7719856234, адрес: 105264, город Москва, Парковая 9-Я, 48), в лице конкурсного управляющего Енькова Андрея Юрьевича
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (исполнитель):	Общество с ограниченной ответственностью «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»
	Юридический адрес - 191015, Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Таврическая, дом 17, лит. А офис 312
	Почтовый адрес - 198330, г. Санкт-Петербург, а/я 30
	ОГРН – 1167847151823 (дата присвоения: 25.03.2016 г.)
	ИНН/КПП 7842099272 / 78420100
	Расчетный счет 40702810190500000601
	Корреспондентский счет 30101810900000000790
	БИК 044030790
Оценщик:	Лесовой Андрей Михайлович
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис страхования ответственности №433-121121/15/0321R/776/00001/5-009586 от 31.07.2015 г., выданный страховщиком ООО «АльфаСтрахование». Срок действия полиса с 01 января 2018 года по 30 июня 2019 года. Страховая сумма – 300 000 руб.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Страховой полис № 160E0B40R0548, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» Страховой полис № 170E0B4R1404, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» Срок действия: с «30» апреля 2018 г. по «29» апреля 2019 г., Страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации:	Лесовой Андрей Михайлович- Действительный член РОО № в реестре членов РОО № 009586 Дата внесения в реестр 10 августа 2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Лесовой Андрей Михайлович: февраль 2014 г. – настоящее время

Название	Значение		
Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, стандарты и правила:	<p>1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)</p> <p>2. ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;</li> <li>• ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №298</li> <li>• ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №299</li> </ul> <p>3. Стандарты и правила оценочной деятельности общественная организация «Российское общество оценщиков»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ССО РОО 1-01-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)</li> <li>• ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской организации «Российское общество оценщиков»</li> <li>• ССО РОО 1-03-2010 Типы имущества</li> <li>• ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки</li> <li>• ССО РОО 2-02-2010 Составление отчета об оценке</li> </ul>		
Основание для проведения оценки:	Договор 08/18 от 12.04.2017 г. между ООО «МЦЖ» и ООО «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»		
Имущественные права на объект недвижимости:	право собственности		
Объект оценки:	объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «Московский инвестиционно-торговый центр жилья»		
<b>Краткая характеристика Объекта оценки</b>			
Месторасположение объекта оценки	См Раздел 5		
<b>Характеристика недвижимого имущества:</b>			
<b>Наименование:</b>	<b>Кадастровый №</b>	<b>Площадь</b>	<b>Адрес</b>
Машиноместо (нежилое помещение)	77:03:0003014:3820	13,8	Москва, р-н Преображенское, ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165
Нежилое помещение	77:06:0001001:2673	6,4	Москва, наб. Андреевская, д 1, корп. 1, пом. IV
Нежилое помещение	77:06:0001001:2765	60,7	Москва, наб. Андреевская, д.1
Машиноместо (нежилое помещение)	77:06:0001001:1662	15,5	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38
Нежилое здание	50:05:0040506:12	719,4	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный
Земельный участок	50:05:0040506:2	12597	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, Сельское поселение Васильевское, в р-не д.Прокшино
Земельный участок	50:05:0040506:1	46203	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, с/пос. Васильевское, в р-не д. Прокшино

Название	Значение		
Нежилое здание	50:05:0040506:15	252	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный
Нежилое здание	50:05:0040506:14	388,6	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный
Нежилое здание	50:05:0040506:17	1001,1	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный
Нежилое здание	50:05:0040506:13	949,3	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный
Здание (жилой дом)	50:05:0040506:16	1824,4	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, д Прокшино
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки			
1. См. Приложения			
Состояние	Требуется ремонт		
Основные факты, влияющие на результаты	1. наиболее эффективное использование 2. степень открытости и развитости рынка 3. текущее состояние зданий		
Вид стоимости:	рыночная		
Сведения об обременениях:	1. Отсутствуют		
Предполагаемое использование результатов оценки:	результаты настоящего исследования будут использоваться для целей продажи права собственности в рамках процедуры конкурсного производства		
Дата оценки:	13.08.2018 г.		
Срок проведения оценки:	01.06.2018 – 13.08.2018 г.		
Дата составления отчета:	25.09.2018 г.		
Порядковый номер отчета:	08/18		
<b>Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов:</b>			
Наименование	Затратный подход:	Сравнительный подход:	Доходный подход:
Машиноместо (нежилое помещение) 77:03:0003014:3820	-	560 000	-
Нежилое помещение 77:06:0001001:2673	-	740 000	-
Нежилое помещение 77:06:0001001:2765	-	7 000 000	-
Машиноместо (нежилое помещение) 77:06:0001001:1662	-	1 620 000	-
Нежилое здание 50:05:0040506:12	-	4 840 000	-
Земельный участок 50:05:0040506:2	-	9 210 000	-
Земельный участок 50:05:0040506:1	-	33 780 000	-
Нежилое здание 50:05:0040506:15	-	1 690 000	-
Нежилое здание 50:05:0040506:14	-	2 610 000	-
Нежилое здание 50:05:0040506:17	-	6 730 000	-
Нежилое здание 50:05:0040506:13	-	6 380 000	-
Здание (жилой дом) 50:05:0040506:16	-	12 260 000	-
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в т.ч.:	<b>87 420 000</b> <i>(Восемьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч рублей)</i>		
	<b>Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.</b>		
Машиноместо (нежилое помещение) 77:03:0003014:3820	560 000		
Нежилое помещение 77:06:0001001:2673	740 000		

<b>Название</b>	<b>Значение</b>
Нежилое помещение 77:06:0001001:2765	7 000 000
Машиноместо (нежилое помещение) 77:06:0001001:1662	1 620 000
Нежилое здание 50:05:0040506:12	4 840 000
Земельный участок 50:05:0040506:2	9 210 000
Земельный участок 50:05:0040506:1	33 780 000
Нежилое здание 50:05:0040506:15	1 690 000
Нежилое здание 50:05:0040506:14	2 610 000
Нежилое здание 50:05:0040506:17	6 730 000
Нежилое здание 50:05:0040506:13	6 380 000
Здание (жилой дом) 50:05:0040506:16	12 260 000

## II. Общие положения

### 2.1 Задание на оценку

Табл. 1. Задание на оценку

№	Наименование	Вид права	Адрес	Площадь	Кадастровый номер
1	Машиноместо (нежилое помещение)	Собственность	Москва, р-н Преображенское, ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165	13, 8	77:03:0003014:3820
2	Нежилое помещение	Собственность	Москва, наб. Андреевская, д 1, корп. 1, пом. IV	6, 4	77:06:0001001:2673
3	Нежилое помещение	Собственность	Москва, наб. Андреевская, д.1	60, 7	77:06:0001001:2765
4	Машиноместо (нежилое помещение)	Собственность	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38	15, 5	77:06:0001001:1662
5	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	719, 4	50:05:0040506:12
6	Земельный участок	Собственность	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, Сельское поселение Васильевское, в р-не д.Прокшино	12597	50:05:0040506:2
7	Земельный участок	Собственность	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, с/пос. Васильевское, в р-не д. Прокшино	46203	50:05:0040506:1
8	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	252	50:05:0040506:15
9	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	388, 6	50:05:0040506:14
10	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	1001, 1	50:05:0040506:17
11	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	949, 3	50:05:0040506:13
12	Здание (жилой дом)	Собственность	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, д Прокшино	1824, 4	50:05:0040506:16

Название	Значение
Объект оценки:	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «МЦЖ»
Имущественные права на объект недвижимости:	право собственности
Цель оценки:	определение рыночной стоимости права собственности
Предполагаемое использование результатов оценки:	результаты настоящего исследования будут использоваться для продажи объекта оценки в рамках процедуры конкурсного производства. Данные, приводимые в отчете, верны только для указанных в нем целей, в случае использования настоящего Отчета для иных целей, возможно, потребуются внесение изменений.



Дата оценки:	13.08.2018 г.
Срок проведения оценки:	01.06.2018 – 13.08.2018 г.
Вид стоимости:	рыночная

## 2.2 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

Оценщик не проводил экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, оценщик не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых оценщик соглашается, чтобы третья сторона получила экземпляр Отчета.

В таковых обстоятельствах, оценщик даст вышеуказанное согласие, только если:

1. третья сторона соглашается освободить оценщика от любой финансовой ответственности в связи с отчетом, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и оценщик убежден, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

2. третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и что третья сторона не должна основываться на них;

3. третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

4. органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;

Заказчик заранее обязуется освободить исполнителя и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

Итоговая величина рыночной стоимости права собственности может быть использована в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

События и обстоятельства, которые произойдут после даты оценки, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, оценщик не возьмет на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, оценщик не несет ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

Ни оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших сопроводительное письмо и Отчет, ни другие лица, возможно привлекавшиеся оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно величины рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной рыночной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

При проведении расчетов в рамках составления настоящего отчета оценщик использовал программное обеспечение «Microsoft Excel» 2007 года, в котором производится расчет с учетом округления полученных значений по правилам математического округления. Таким образом, при пересчете некоторых позиций, может возникать небольшая погрешность в расчетах, что допускается при использовании данного программного обеспечения и незначительно влияет на итоговый результат.

### **2.3 Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности**

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3)

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №298
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №299

Стандарты и правила оценочной деятельности общественная организация «Российское общество оценщиков»:

- ССО РОО 1-01-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)
- ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской организации «Российское общество оценщиков»
- ССО РОО 1-03-2010 Типы имущества
- ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки
- ССО РОО 2-02-2010 Составление отчета об оценке

- ССО РОО 2-04-2010 Оценка для целей залогового кредитования

#### Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки стоимости объектов оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №№1-3) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2010 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

### **2.4 Цель оценки**

Настоящая оценка была произведена с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МЦЖ»

### **2.5 Предполагаемое использование результатов оценки**

Результат оценки может использоваться для целей реализации права собственности в рамках процедуры конкурсного производства.

### **2.6 Дата оценки**

Оценка объектов недвижимого имущества проведена по состоянию на 13 августа 2018 года.

### **2.7 Оцениваемые права**

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- I. Объект оценки находится в собственности ООО «МЦЖ».
- II. Оцениваемым правом является право собственности.

### **2.8 Процедура оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  1. сбор данных по объекту оценки. На этом этапе собирается и анализируется информация по объекту оценки;
  2. сбор общих данных и их анализ. На этом этапе собираются и анализируются данные по экономическим, социальным, природным и иным факторам, потенциально оказывающим влияние на рыночную стоимость за объект оценки;
  3. сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. При расчете рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована возможность оценки рыночной стоимости за объект оценки с использованием затратного, доходного, сравнительного подходов в соответствии с требованиями российских стандартов оценочной деятельности.

- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На основе анализа полученных результатов по примененным подходам была определена окончательная величина рыночной стоимости.

- Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки. Описание применяемых подходов и методов приведено в соответствующих разделах отчета. Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, выводов и заключений.

### III. Термины и определения

**Амортизация** – процесс накопления денежных сумм, происходящий по мере реализации продукции и соответствующий перенесению стоимости машин и оборудования на изготовляемую с их помощью продукцию.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Аренда земельного участка** – юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Балансовая стоимость** – это стоимость, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости.

**Безрисковая ставка доходности** – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Восстановительная стоимость** – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для воспроизводства или замещения точной копии объекта.

**Вложения капитальные** – совокупность затрат, направляемых на создание новых и реконструкцию существующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения; денежные средства, направляемые на капитальное строительство.

**Возраст объекта хронологический (действительный)** – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

**Возраст объекта эффективный (эффективный возраст)** – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

**Воспроизводство** – создание точной копии объекта оценки с использованием тех же материалов и технологий, независимо от их устаревания или недостатков, выполненное с тем же качеством работ, что и объект оценки.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Движимое имущество** – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги. Это имущество, не связанное с недвижимостью постоянно и, как правило, характеризующееся возможностью быть перемещенным.

**Дисконтирование** – процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих величину денежных средств предприятия.

**Действительный валовой доход** – разность потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

**Дисконтирование** – процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

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

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

**Затраты на воспроизводство** — затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение** — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Затраты переменные** — затраты, которые изменяются в зависимости от класса качества недвижимости и ее использования. Включают в себя затраты на управление, ведение бухгалтерского учета, юридические и консалтинговые услуги.

**Затраты постоянные** — затраты, которые в сумме не изменяются при изменении стоимости недвижимости. Включают в себя арендные платежи за землю, налог на имущество, страховой сбор.

**Земельный налог** — форма платы за землю, устанавливаемая в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

**Земельная рента** — доход, приносимый земельным участком.

**Земельный участок** — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть *делимым* и *неделимым*. *Делимым* является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Износ** — технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или снижение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

**Износ физический** — потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и проч.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

**Износ функциональный** — потеря стоимости объекта вследствие несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием размеров, отсутствием требуемых элементов и т.д.

**Износ внешний** — потеря стоимости объекта, возникающая в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних по отношению к границам оцениваемого объекта.

**Инвентарь производственный и хозяйственный** — предметы технического назначения, которые участвуют в производственном процессе, но не могут быть отнесены ни к машинам, ни к оборудованию. Включает в себя емкости для хранения жидкостей, устройства и тара для сыпучих, штучных, тарно-штучных материалов, устройства и мебель, служащие для облегчения производственных операций, предметы конторского и хозяйственного обзаведения, спортивный инвентарь.

**Итоговая стоимость объекта оценки** — согласованный результат расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



**Капитализация** — определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени.

**Капитальность здания** — характеристика здания, зависящая от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий), определяющая долговечность здания.

**Капитальный ремонт основных фондов** — мероприятия, направленные на поддержание основных фондов в рабочем состоянии путем периодической реабилитации их технико-эксплуатационных свойств.

**Коэффициент (ставка) капитализации** — коэффициент пересчета наиболее типичного дохода от объекта недвижимости в стоимость объекта недвижимости.

**Кумулятивный метод (метод суммирования)** — один из методов определения ставки дисконтирования, когда ставка складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, премия за дополнительные риски.

**Капитальные вложения** — затраты труда, материально-технических ресурсов и денежных средств, направленные на создание новых или реконструкцию старых основных фондов, как производственных, так и непроизводственных.

**Косвенные издержки.** В показатели восстановительной стоимости в сборниках УПВС включены учитывавшиеся в системе ценообразования 1969 года все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы, которые составляют в среднем примерно 15-17 % от стоимости строительно-монтажных работ:

- расходы по отводу и освоению строительных участков;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной оплате труда;
- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта и др.

В зависимости от цели оценки и конкретной рыночной ситуации при необходимости к восстановительной стоимости, включающей выше перечисленные издержки, могут добавляться дополнительные затраты на возведение улучшений, характерные для современных условий. К этим дополнительным косвенным издержкам относятся:

- проценты по кредитам;
- рекламные выплаты в течение строительства;
- арендная плата за временные помещения в период строительства;
- страховки и др.

Величину и состав дополнительных косвенных издержек следует определять из рыночных данных.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** — 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 объекта.

**Метод капитализации дохода** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить рентный доход в будущем.

**Метод оценки** — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу товар не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

**Моральный износ** – относительная потеря стоимости ТС из-за снижения его полезности для покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения НТП в автомобилестроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, импорт, товарные знаки и эксплуатацию ТС, окончание производства ТС, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

**Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения (Ст.130 ГК РФ). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Норма прибыли** — выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода к сумме инвестиций, потребовавшихся для его получения.

**Налог на добавленную стоимость** — косвенный налог, который выплачивается в бюджет с создаваемой на всех стадиях производства добавленной стоимости. При исчислении суммы, выплачиваемой в бюджет, используется зачетный метод, то есть плательщиком выплачивается разница между суммой налога, начисленной на произведенную им продукцию (товар, услугу) и суммой, уже уплаченной им в процессе приобретения ресурсов (продуктов, услуг), используемых в производстве этой продукции.

**Налог на имущество предприятия** — налог, выплачиваемый предприятием, исходя из среднегодовой остаточной стоимости его имущества (основных средств, нематериальных активов, запасов и затрат).

**Недвижимое имущество** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК, ст. 130).

**Норма дисконтирования** (норма дисконта) — конечная отдача на капитал, вложенный в объект недвижимости или иной инвестиционный проект, с учетом всех рисков такого вложения, но без учета нормы возмещения суммы вложенного капитала.

**Норма дохода** — процентная ставка, по которой происходит возмещение капитала, вложенного в актив, подверженный износу, из доходов от вложения в данный актив.

**Обременение** — право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются на основе закона или договора. Обременение в общем случае снижает оценку стоимости недвижимости.

**Объекты оценки** — отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении



которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ).

**Ограничивающие условия** — заявления в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** — все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

**Остаточная стоимость основных средств** — стоимость основных средств, определяемая как разность между первоначальной (восстановительной) стоимостью и накопленным износом основных средств на данный момент времени.

**Отложенный текущий ремонт** — устранимый физический износ, в состав которого включаются затраты на ремонт объекта оценки для приведения его к нормальному уровню качества.

**Оценка** — процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

**Оценка земли** — оценка стоимости земельного участка, а также массовая кадастровая оценка земельных участков с использованием различных методов оценки.

**Объём здания.** Для расчета восстановительной стоимости по УПВС расчетный объём здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади (определенной по внешнему контуру наружных стен) на высоту здания, причем высоту следует считать от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.

**Полная восстановительная стоимость** – текущая стоимость воспроизводства (замещения) объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому объекту, созданного с применением аналогичных или схожих материалов и технологий, с учетом сопутствующих затрат.

**Полная стоимость замещения** – есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта. Под полной стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (или создания) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования. При оценке стоимости изношенных объектов оправдано использование так называемой стоимости остаточного замещения.

**Право собственности** — право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать, уничтожать и т.д.).

**Предельное состояние** – состояние ТС, при котором невозможна его дальнейшая эксплуатация по конструктивным, экономическим, техническим критериям или критериям безопасности, которые устанавливаются нормативно-технической документацией.

**Прямые затраты** – затраты, непосредственно связанные со строительством, а именно:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата рабочих;

- стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
- стоимость коммунальных услуг;
- стоимость доставки и хранения материалов и пр.

**Потенциальный валовой доход** — доход, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

**Прибыль инвестора** — величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

**Рентабельность** — показатель эффективности производства (инвестиций), показывающий уровень отдачи на вложенные средства. Определяется как отношение полученной прибыли к размерам вложенных средств.

**Риск** — риск вложения капитала, то есть вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода.

**Рыночная премия за риск** — разница между ожидаемой доходностью рыночного портфеля и безрисковой ставкой.

**Резервы на замещение.** Некоторые расходы имеют место раз в несколько лет и связаны с заменой активов по мере их изнашивания. В расчетах ЧОД такие расходы выделяются в отдельную строку для соответствующего года.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

**Сервитут** — юридически закрепленное право кого-либо на ограниченное пользование каким-либо образом объекта недвижимости, находящегося в собственности другого лица.

**Специализированная собственность (собственность специального назначения или специальной конструкции).** Собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части предприятия, расположенного на данном объекте недвижимости. Это определение в первую очередь применимо к объектам недвижимости, имеющим крайне ограниченный рынок, либо вообще такового не имеющим.

**Специализированный автомобиль** – грузовой автомобиль, в т.ч. с полуприцепом или прицепом (прицепами), предназначенный для перевозки определенных видов грузов и оборудованный для этого специальным кузовом и (или) приспособлениями.

**Срок экономической жизни** – временной отрезок, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль.

**Ставка дисконтирования** – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. В случае оценки объ-

екта недвижимости эта ставка равна норме прибыли, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения и должна быть достаточной для привлечения инвестиций.

**Стоимость замещения** — денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же или эквивалентную функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна.

**Улучшения земельного участка** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Фактор стоимости** – фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

**Хронологический возраст** – это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты осмотра, оценки.

**Цена** – денежная форма проявления стоимости объекта в конкретных условиях спроса и предложения на него.

**Чистый операционный доход** — рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех постоянных и операционных расходов, а также резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

**Этажность.** Для расчета восстановительной стоимости по УПВС она определяется количеством наземных этажей, в т.ч. мансардных, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 м. Техподполья и подвальные этажи при расчете этажности не учитываются.

**Эффективный возраст** – возраст здания, определяемый его физическим состоянием, дизайном и экономическими факторами, влияющими на его стоимость.

## IV. Процедура оценки

### 4.1 Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
  - Осмотр объекта оценки;
  - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
1. сбор данных по оцениваемому объекту. Сбор данных включает в себя осмотр объекта; беседу с собственником или его представителем. На этом этапе собирается и анализируется информация по объекту оценки, его текущему и планируемому использованию, особенностях, характеристиках.
  2. сбор общих данных и их анализ. На этом этапе собираются и анализируются данные по экономическим, социальным, природным и иным факторам, потенциально оказывающим влияние на рыночную стоимость за объект оценки.
  3. сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимым объектам, недавно проданным, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. При расчете рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована возможность оценки рыночной стоимости за объект оценки с использованием затратного, доходного, сравнительного подходов в соответствии с требованиями российских стандартов оценочной деятельности.
    - Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На основе анализа полученных результатов по примененным подходам была определена окончательная величина рыночной стоимости.
    - Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки. Описание применяемых подходов и методов приведено в соответствующих разделах отчета. Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, выводов и заключений.

### 4.2 Основные принципы оценки имущества

Необходимость оценки стоимости имущества объясняется, прежде всего, изменениями рыночных цен с течением времени под воздействием ряда факторов: технического прогресса, конъюнктуры рынка, инфляции и т. д.

**Принципы оценки классифицируются по нескольким критериям:**

**1) Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:**

- вклада;
- сбалансированности;
- возрастающих и уменьшающих доходов.

**2) Принципы, связанные с рыночной средой:**

- конкуренции;
- предложения и спроса;
- изменения цены с течением времени.

### 3) Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезности;
- замещения;
- ожидания.

### 4) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:

согласно международным стандартам оценки для имущества принцип наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной и его использование будет:

- физически возможным;
- разумно оправданным;
- юридически законным;
- осуществимое с финансовой точки зрения.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе учета различных факторов.

## 4.3 Подходы к оценке

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

- затратный;
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

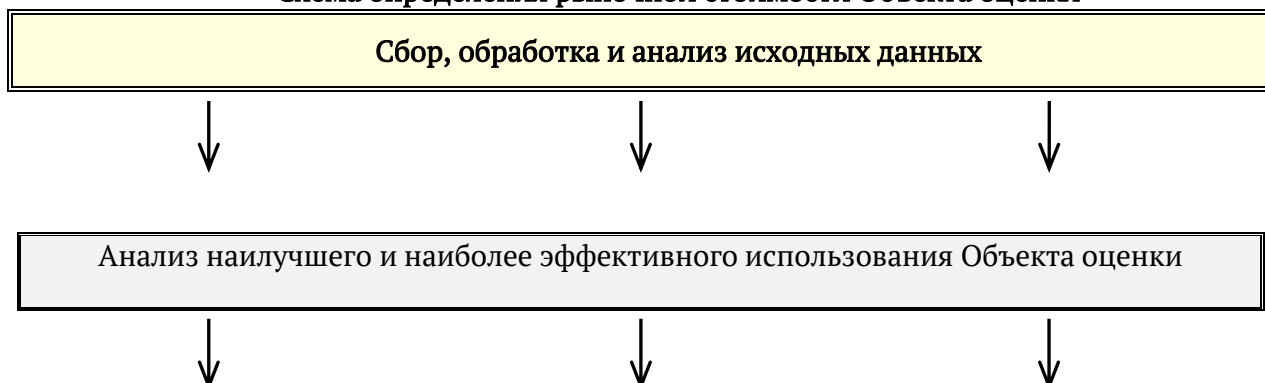
**Затратный подход** – один из подходов к оценке, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объектов с учетом всех видов износа.

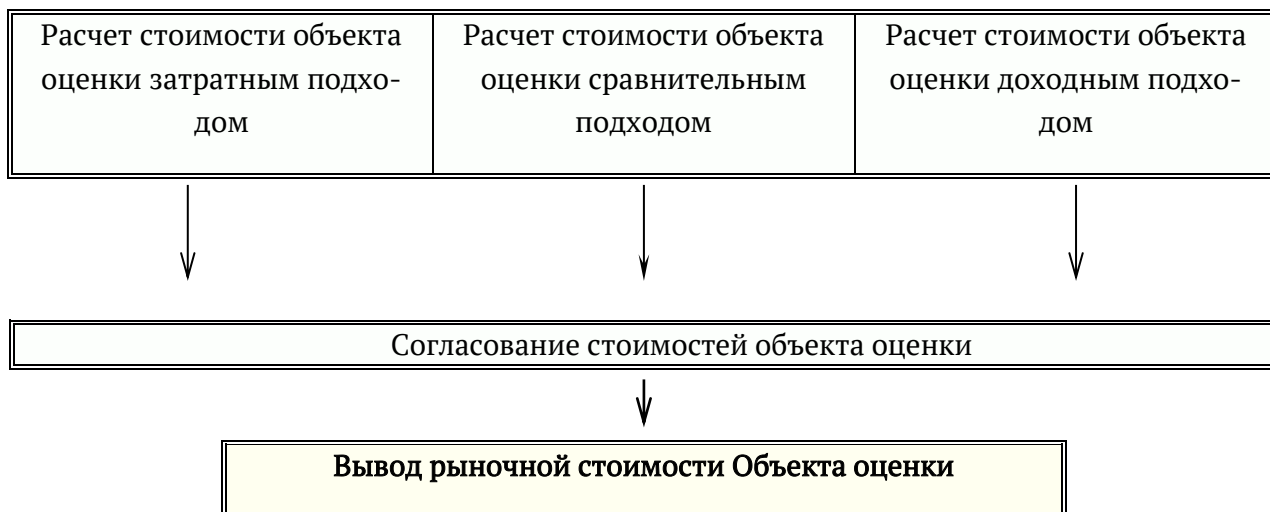
**Сравнительный подход**, также называемый **рыночным** – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичным объектом, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

### Схема определения рыночной стоимости Объекта оценки





## V. Описание объекта оценки

### 5.1 Определение имущественных прав

Оцениваемое имущество — нежилые отдельно стоящие здания, земельные участки и нежилые помещения:

Табл. 2. Описание объектов недвижимости

№	Наименование	Вид права	Адрес	Площадь	Кадастровый номер
1	Машиноместо (нежилое помещение)	Собственность	Москва, р-н Преображенское, ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165	13,8	77:03:0003014:3820
2	Нежилое помещение	Собственность	Москва, наб. Андреевская, д 1, корп. 1, пом. IV	6,4	77:06:0001001:2673
3	Нежилое помещение	Собственность	Москва, наб. Андреевская, д.1	60,7	77:06:0001001:2765
4	Машиноместо (нежилое помещение)	Собственность	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38	15,5	77:06:0001001:1662
5	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	719,4	50:05:0040506:12
6	Земельный участок	Собственность	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, Сельское поселение Васильевское, в р-не д.Прокшино	12597	50:05:0040506:2
7	Земельный участок	Собственность	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, с/пос. Васильевское, в р-не д. Прокшино	46203	50:05:0040506:1
8	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	252	50:05:0040506:15
9	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	388,6	50:05:0040506:14
10	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	1001,1	50:05:0040506:17
11	Нежилое здание	Собственность	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	949,3	50:05:0040506:13
12	Здание (жилой дом)	Собственность	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, д Прокшино	1824,4	50:05:0040506:16

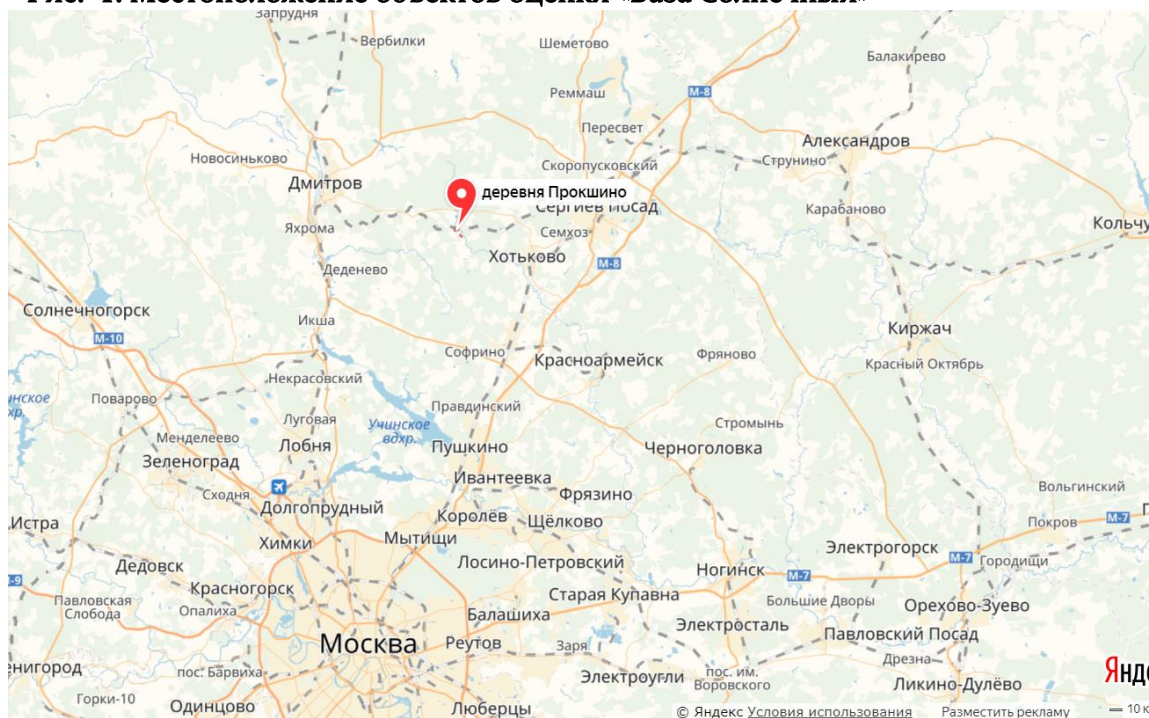
Полный перечень документов, подтверждающих право собственности, характеристики объекта оценки представлен в Приложении к данному отчету.



## 5.2 Описание объекта оценки

### Описание местоположения объекта оценки

Рис. 1. Местоположение объектов оценки «База Солнечный»



Земельный участок : Территория пионерского лагеря состоит из двух землеотводов.

Землеотвод №1 общая площадь 12597 кв.м.

Землеотвод № 2 общая площадь 46203 кв.м.

\*\* Категория земель: земли особо охраняемых территорий, под пионерским лагерем.

Капитальные строения:

- Клуб столовая 160 мест общей площадью 1824,4 кв.м
- спальный корпус №1 общей площадью 1011,4 кв.м
- спальный корпус №2 общей площадью 719,4 кв.м
- котельная общей площадью 252 кв.м
- медпункт общей площадью 388,6 кв.м
- дом творчества общей площадью 949,3 кв.м.

Коммуникации:

- электричество 400 кВт (подведено, получены ТУ)
- вода (центральный водопровод, артезианская скважина)
- канализация (сток в существующую канализацию, септик)
- отопление

Окружение и инфраструктура района: С трех сторон к границе участка примыкает лес. В полукилометре пруд. Ближайшая железнодорожная станция 61 км - 600 метров.

Приозерский муниципальный район — муниципальное образование в составе Ленинградской области. Административный центр — город Приозерск.

Территория Приозерского района — 3597,5 кв.км.

Расположен в северной части Карельского перешейка, на западном берегу Ладожского озера.

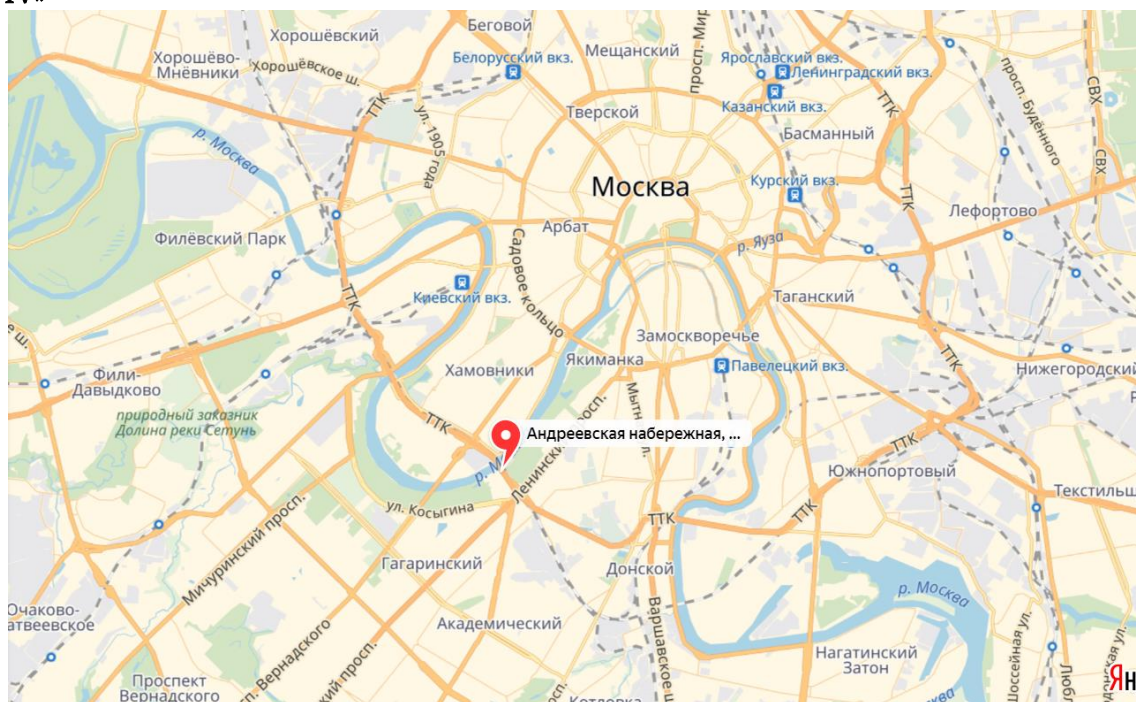
Граничит:



- на севере — с Республикой Карелией (Лахденпохский район);
- на юге — со Всеволожским муниципальным районом;
- на западе — с Выборгским муниципальным районом.
- с северо-востока территория района омывается водами Ладожского озера.
- **Рис. 2. «База Солнечный»**



**Рис. 3. Местоположение объектов оценки «Москва, наб. Андреевская, д 1, корп. 1, пом. IV»**



**г.Москва, Андреевская набережная, дом 1, корпус 1**



Жилой комплекс построен в 2004 году. В составе комплекса 78 квартир в 15 корпусах разной этажности (4-6 этажей), территория площадью 1 га огорожена и охраняется ЧОП, функционирует ТСЖ.

Под всем комплексом находится подземная парковка, на первых и цокольных этажах корпусов предусмотрены нежилые помещения.

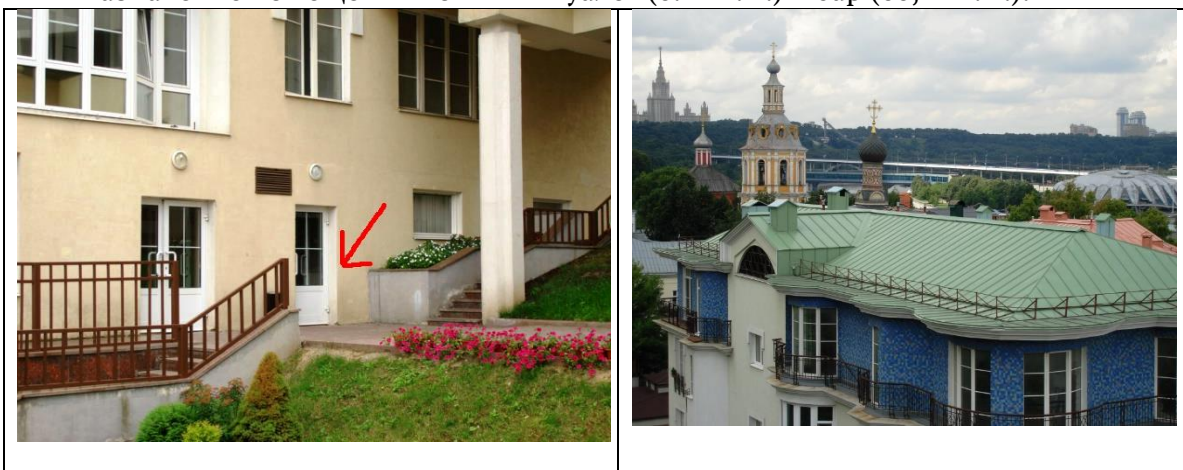
Жилой комплекс расположен между Нескучным садом и Андреевским монастырем, природным заказником «Воробьевы Горы» в 30 метрах от реки Москвы. Проезд к комплексу осуществляется с ул.Косыгина.

По проекту развития города Москвы вдоль Андреевской набережной планируется организовать и обустроить туристическую зону от Болотной площади и до Мосфильмовской улицы.

Состояние отделки помещения соответствует эконом классу. В наличии фактически два санузла.

В настоящий момент доступ в Помещение предусмотрен с территории элитного жилого комплекса через КПП с охраной, что увеличивает безопасность.

Назначение помещения по БТИ – туалет (6,4 кв.м.) и бар (60,7 кв.м.).







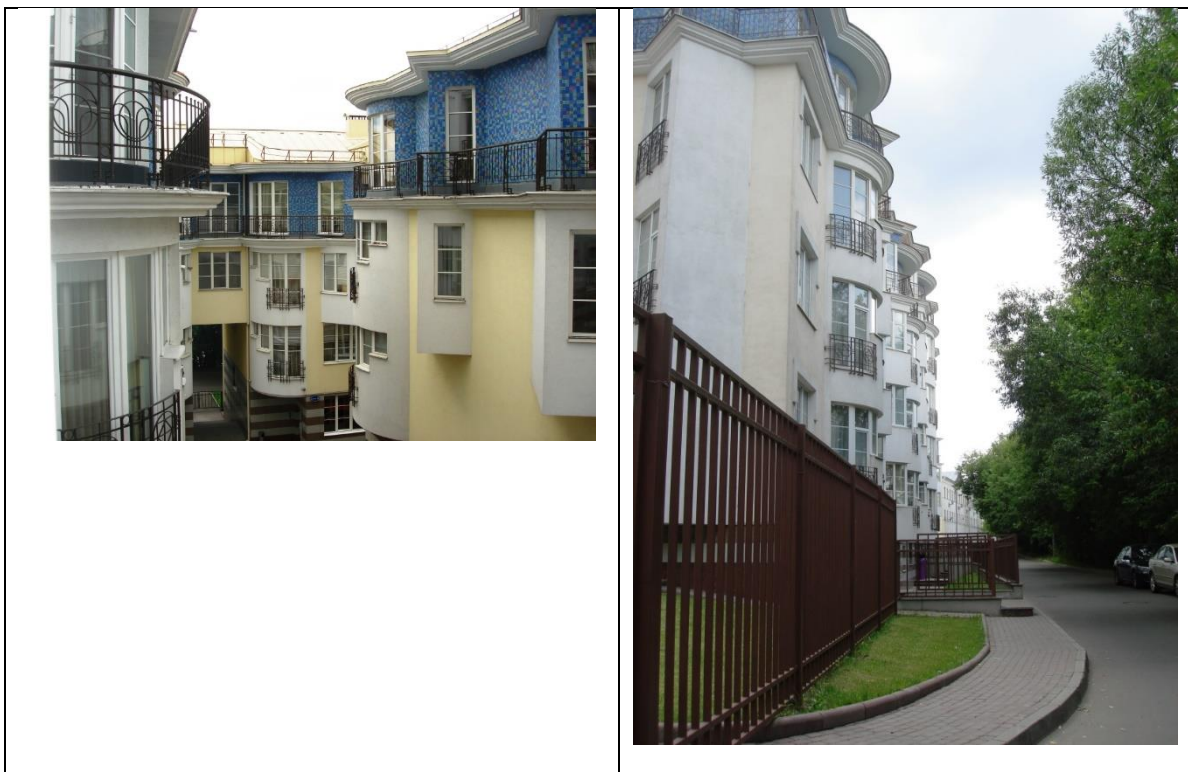
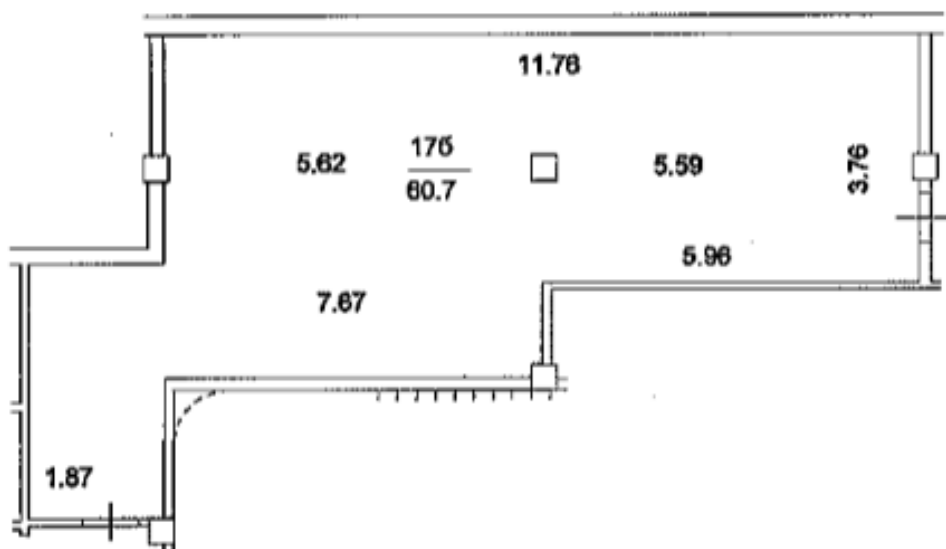


Рис. 4 План помещения 60,7 кв.м.



Профсоюзное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Андреевская наб., 1

стр. 1

Помещение N XIII Тип: Культпросветительские

ф.25

Последнее обследование 12.10.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.176)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	176	бар	60,7	60,7			культур		300
Итого			60,7	60,7					
---Нежилые помещения всего			60,7	60,7					
в т.ч. Культпросветит.			60,7	60,7					

Экспликация на 1 странице

9.10.2014 г.

Исполнитель *С.Н. Валашова*

Валашова С.Н.

*И.И. Савиловская*

43 73 301024

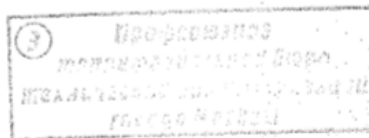
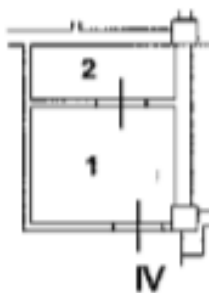


Рис. 5 План помещения 6,4 кв.м.



Профсоюзное ТВИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Андреевская наб., 1, кор.1

стр. 1

Помещение N IV Тип: Прочие  
Последнее обследование 20.02.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лдж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	санузел	4,3		4,3		прочая	345	
	2	санузел	2,1		2,1		прочая		
Итого по помещению			6,4		6,4				
---Нежилые помещения всего			6,4		6,4				
в т.ч. Прочие			6,4		6,4				

Экспликация на 1 странице

9.10.2014 г.

Исполнитель

*М. Гавриловская*

Балашова С.Н.

43 73 301024





## VI. Экономический обзор и анализ рынков Москвы и Московской области

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

Изучение экономико-политической ситуации в регионе, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью заключения эксперта об оценке.

Оценщики проанализировали экономическую ситуацию в Московской области, а также состояние рынка торговой недвижимости на дату оценки.

При написании раздела использована информация сайта Федеральной службы государственной статистики <http://www.fsgs.ru/>, сайта Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации <http://www.economy.gov.ru/>, сайта Центрального Банка РФ <http://www.cbr.ru/>, портала администрации Московской области, <http://gov.spb.ru/>, сайта консалтинговой компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ» <http://rbpinfo.ru/>.

### 6.1 Анализ основных показателей социально-экономического развития Московской области

#### Общая макроэкономическая ситуация

За 1 квартал 2018 года инфляция в РФ составила 0,81% и по прогнозу Минэкономразвития, весь год будет ниже целевого уровня 4%.

В условиях стабилизации инфляции на низких уровнях, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, в марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть



Курс рубля, находившийся в 1 квартале в коридоре 57-58 руб./долл. США, ослаб под давлением новых антироссийских санкций, создавая риски ускорения инфляции. В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, цена на нефть находится вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года, оказывая поддержку рублю.

#### Общая макроэкономическая ситуация

В 1 квартале 2018 г. инфляция в Москве составила 1% (+0,2 п.п. к общероссийскому уровню, -0,4 п.п. к 1 кварталу 2017 г.)

Объем промышленного производства за январь-февраль 2018 г. в Москве вырос на 17,8% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (за январь-февраль 2017 г.

промышленное производство в столице составило 83,5%). В феврале 2018 г. рост производства относительно февраля 2017 г. составил 26,6%.



Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-декабре 2017г. составил 1 972,3 млрд руб. (112,8% к уровню января-декабря 2016 г.) По данным Департамента экономической политики и развития города, 59% инвестиций в основной капитал Москвы в 2017 году – собственные средства организаций.

Внешнеторговый оборот Москвы по итогам 2017 г. увеличился на 27% по сравнению с 2016 г. и составил в текущих ценах 247,2 млрд. USD, в том числе экспорт – 148,6 млрд. USD, (рост на 25,5% к 2016 г.), импорт – 98,6 млрд. USD (рост на 29,1% к 2016 г.)

В 2017 г. Москва осуществляла торговлю с 223 странами мира. С долей 18,6% в товарообороте лидирует Китай.

41,7% экспорта приходится на 5 стран, в т.ч. Алжир (10%), Казахстан (9,8%), Беларусь (8,5%), Египет (7,2%) и Китай (6,2%).

В объеме импорта с общей долей 55,7% лидируют Китай (21,8%), Германия (11,2%), США (7,3%), Франция (6%), Италия (4,8%) и Беларусь (4,6%)\*  
\*Данные Департамента внешнеэкономических и международных связей города Москвы.

#### **Индикаторы инвестиционного рынка**

После исключительного результата 4 квартала 2017 г., рынок инвестиций Москвы замедлился. В 1 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$524 млн (29 762 млн руб.), что в 4,6 раза ниже объема за 4 квартала 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 квартала 2017 г. Крупных сделок зафиксировано не было, 75% вложений сформировано сделками размером 1,5 – 5 млрд RUB.

В 1 квартале 2018 г. основная доля (82%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил \$429 млн (24 366 млн руб.), -81% к 4 кварталу 2017 г.

- Офисы (19%): доля сегмента, традиционно лидирующего на рынке инвестиций Москвы, снизилась с 44% за 2017 год до 19% за 1Q 2018 года.
- Торговля (31%): рынок сформирован сделками по продаже недостроенного ТРЦ«Торжок» (124 тыс. кв.м) за 5,2 млрд RUB и ТЦ«Карамель» (13,5 тыс. кв.м) за 1,7 млрд RUB.
- Производство (31%): ФСК «Лидер» приобрела ЗаводЖБИ за 2 млрд RUB.
- Гостиницы(14%): компания Airhotel приобрела отель «Аэростар» за 2,9 млрд RUB.



### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Объем инвестиций в земельные участки в 1 квартале 2018 г. составил \$95 млн (5 396 млн руб.), -39% в USD (-41% в RUB).

Stone Hedge купила участок 0,48 га на Долгоруковской улице за 700 млн руб., ФСК «Лидер» приобрела участок 1,8 га в Хорошевском р-не за 1,5 млрд руб.

Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 2%.

Ставки капитализации по итогам 1Q 2018 г.: офисы - 10,5%, торговля - 11%, склады - 12,5%

Источник: arendator.ru

#### Выводы

В 1 квартале 2018 года цена на нефть под влиянием соглашения ОПЕК+ об ограничении

добычи до конца 2018 года достигла более чем трехгодичного максимума. В конце квартала нефтяные котировки марки Brent находились вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором нефть торгуется с ноября 2017 года.

В соответствии с ожиданиями рынка, инфляция потребительских цен в России в марте выросла до 2,4%, оставаясь существенно ниже целевого показателя ЦБ в 4%.

Укрепившийся, благодаря стабилизации цен на нефть, рубль, в конце 1 квартала 2018 торговался на уровне 57-58 руб./долл. Однако под влиянием введения санкций США в отношении российских должностных лиц, бизнесменов и компаний, курс рубля возобновил негативную динамику в американской валюте, что ведет к риску ускорения инфляции.

1,5-1,8% - среднегодовой рост ВВП за 1 квартал 2018 года (по оценке ЦБ РФ). На 2018 год рост останется скромным и составит 1,7% (по прогнозу Мирового Банка) и 2,1% (по прогнозу Минэкономразвития).

#### Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Москвы

Несмотря на благоприятный экономический контекст 1 квартала 2018 года (низкий уровень инфляции, стабильный рубль и смягчение условий кредитования), рынок инвестиций Москвы замедлился: в 1 квартале 2018 объем сделок составил \$523 млн (29 762 млн руб.) или -78% в USD к 4 квартала 2017 года и -22% в USD к 1 кварталу 2017 года. На долю офисов в 1 квартале 2018 года приходится 19% против 44% от общего объема за весь 2017 год и 86% за 1 квартал 2017 г.

На фоне оживления инвестиционной активности в Санкт-Петербурге, доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ в 1 квартале 2018 снизилась до 45%.

Основными инвесторами по-прежнему являются российские игроки, доля иностранных инвестиций не превышает 2%.

Во 2 квартале 2018 года ожидается усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60-80 млрд руб.

## 6.2 Обзор рынка недвижимости Москвы и Московской области

### Рынок офисной недвижимости Москвы

Ввод офисных площадей в 1 кв. 2018 года составил 37 тыс. кв. м, превысив показатель соответствующего периода предыдущего года на 75%. Все введенные в эксплуатацию объекты относятся к классу В+. Среди них: «РТС Земляной Вал», «Ла-5», часть комплекса «Парк Легенд», а также офисная часть ЖК «Лица». Ожидаемый годовой объем ввода в 2018 году составляет 250 тыс. кв. м.

Объем сделок аренды и продажи в 1 кв. достиг 312 тыс. кв. м, что на 87% больше чем в 1 кв. 2017 года. Такой уровень оказался максимальным с 2013 года, когда объем сделок за первые три месяца составлял 344 тыс. кв. м.

Традиционно большая часть спроса (59%) пришлась на объекты класса В+. Доля класса А составила 35%. При этом 50% сделок было заключено за пределами ТТК, а на Центральный деловой район пришлось 25%.

Наиболее активным оказались компании, занимающиеся торговлей – 28% в структуре спроса. Второе место заняли производственные компании с 20%.

Доля свободных площадей в 1 кв. 2018 года составила 13,1%, снизившись на 2 п.п. за год. В классе А доля свободных офисов снизилась на 3,6 п.п. по сравнению с 1 кв. 2017 и составила 14%, а в классе В+ до 13,1%, сравнившись со среднерыночным показателем и уменьшившись за год на 3,2 п.п.

Ставки аренды на офисные помещения остались без изменений в 1 кв. 2018 года. В премиальных зданиях запрашиваемые ставки составляют 600-750 долл. за кв. м в год. Офисы класса А экспонируются в диапазоне 24-40 тыс. руб. за кв. м в год, в классе В+ ставки варьируются от 12 до 25 тыс. руб. за кв. м в год.

В соответствии с текущими тенденциями рынка – растущим спросом и малыми объемами нового предложения – мы ожидаем начала роста ставок аренды в текущем году.

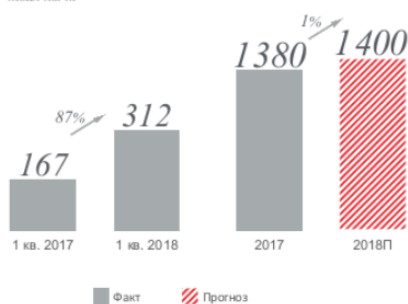
Объем завершенных проектов

тыс. кв. м

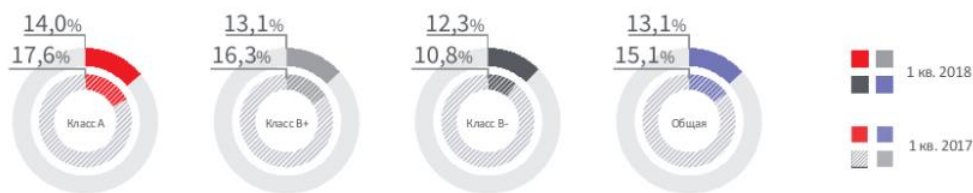


Объем купленных и арендованных площадей

тыс. кв. м



### Доля свободных площадей



### Общий объем предложения офисных площадей по классам



\* Прирост к аналогичному периоду прошлого года

### Купленные и арендованные площади по классам, отраслям и расположению, 1 кв. 2018



### Краткосрочный цикл ставок аренды



## **VII. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем 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 Объекта.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены на законодательном уровне.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

**Экономическая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу Объекта, насколько вариант использования «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение финансово возможных способов использования.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Как было сказано ранее, объектом оценки являются 7 нежилых зданий с производственно-складской и столовой функциями.

### Законодательная разрешенность

Согласно данным Заказчика, какие-либо юридически недопустимые варианты использования имеющихся зданий на момент оценки отсутствуют.

Учитывая назначение зданий — нежилое, использование их в качестве жилых юридически невозможно.

Согласно вышесказанному, возможно использование зданий для реализации производственно-складской и столовой функций.

### Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками зданий (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Оценщик не проводил технической экспертизы зданий, но, основываясь на данных Заказчика и визуальном осмотре, считает, что при реализации вышеуказанных функций препятствий физического характера не возникнет.

### Экономическая целесообразность

При анализе возможных вариантов использования зданий с точки зрения экономической целесообразности, оценщиком отмечены существенные факторы:

- месторасположение – оцениваемые здания располагаются в населенном пункте с незначительной деловой активностью;
- состояние зданий — работоспособное для производственно-складских зданий и требующее ремонта для здания столовой;
- назначение — нежилое;
- фактическое использование зданий — производственно-складские здания, столовая;
- объекты недвижимости оснащены необходимыми инженерными коммуникациями.

Учитывая вышесказанное, оценщик рассматривал производственно-складскую функцию для производственно-складских зданий, как отвечающую критериям экономической целесообразности. Для здания столовой наиболее целесообразной будет реализация торговой функции, так как расположение в населенном пункте благоприятно скажется на реализации торговой деятельности.

#### Финансовая осуществимость

Оценщики считают, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий финансового характера не будет.

#### Максимальная эффективность

При определении максимальной эффективности использования объектов недвижимости необходимо учесть следующие факторы:

- планировочные и конструктивные решения благоприятствуют осуществлению производственно-складской и офисной функций;
- расположение в населенном пункте, благоприятно скажется на реализации торговой и производственно-складской функций.

Оценщики пришли к выводу, что в соответствии с критериями законодательной разрешенности, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, а также на основании выводов анализа среды местоположения объектов недвижимости и производственного оборудования и обзора рынка коммерческой недвижимости, максимальную эффективность имеет вариант использования зданий для реализации производственно-складской функций.

#### **Анализ участка как условно свободного**

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка земли.

При анализе возможных вариантов использования участка как условно свободного, оценщиками отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

- ближайшее окружение — преимущественно жилые здания;
- удовлетворительная транспортная доступность;
- средняя проходимость человеческого потока;
- участки обеспечены инженерными коммуникациями;
- функциональное использование прилегающей территории — промышленная застройка.

Можно предположить, что на свободных участках земли могут быть построены объекты следующих назначений: жилого, торгового, офисного, производственно-складского, социально-бытового.

#### Законодательная разрешенность

На земельном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01 - 89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). Новое строительство должно вестись с учетом характера окружающей застройки и ее плотности.

#### Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка, а также особенностями окружающей застройки. Оценщики не проводили технической экспертизы участков, но учитывая ближайшее окружение, считают, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

#### Экономическая целесообразность

При анализе критерия экономической целесообразности следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

С точки зрения экономической целесообразности можно исключить объекты социально-бытового назначения, не приносящие доход. Те объекты, которые в принципе доходны, но найти инвесторов, для которых будет весьма затруднительно, также исключаются из рассматриваемого перечня.

Согласно проведенному оценщиками анализу среды местоположения Объекта оценки, район расположения участка находится в жилой зоне города.

Учитывая этот фактор, а также общую площадь земельного участка, возможность организации парковки, обеспеченность участка инженерными коммуникациями, на рассматриваемом земельном участке возможно строительство складского или административного комплекса.

#### Финансовая осуществимость

Оценщики считают, что при реализации обозначенного варианта строительства, препятствий финансового характера не будет.

#### Максимальная эффективность

Исходя из законодательной разрешенности, физической осуществимости, экономической целесообразности, для оцениваемого участка оценщиками был выбран вариант строительства на существующем земельном участке досугового комплекса.

#### **Анализ участка с существующей застройкой**

На территории земельных участков располагаются административное и производственно-складские здания и сооружения.

#### Законодательная разрешенность

При анализе наилучшего использования участков с имеющейся застройкой необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно данным Заказчика, какие-либо юридически недопустимые варианты использования имеющихся улучшений на момент оценки отсутствуют.

Учитывая назначение зданий — нежилое, использование их в качестве жилого юридически невозможно.

Согласно вышесказанному, в зданиях возможна реализация следующих функций: административной и производственно-складской.

#### Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Оценщики не проводили технической экспертизы оцениваемых улучшений, но, основываясь на данных Заказчика и визуальном осмотре, считают, что при реализации вышеуказанных функций препятствий физического характера не возникнет.

#### Экономическая целесообразность

При анализе возможных вариантов использования улучшений с точки зрения экономической целесообразности, оценщиком отмечены существенные факторы:

- оцениваемое недвижимое имущество представляет собой земельные участки с расположенными на них административным и производственно-складскими зданиями и сооружениями;

- состояние зданий — удовлетворительное;

- назначение — нежилое;

- территория предприятия огорожена, заасфальтирована и освещена;

- фактическое использование здания — реализуется административная функция;

- объект недвижимости оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.



Учитывая расположение в промышленной зоне, оценщики рассматривали производственно-складскую и административную функции, как отвечающую критериям экономической целесообразности для административного здания и производственно-складскую для производственно-складских зданий.

Таким образом, экономически целесообразно использование оцениваемого улучшения по текущему назначению.

Финансовая осуществимость

Оценщики считают, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий финансового характера не будет.

Максимальная эффективность

При определении максимальной эффективности использования оцениваемых улучшений необходимо учесть следующие факторы:

- планировочные и конструктивные решения благоприятствуют осуществлению описанных функций;

- для осуществления выбранных функций в помещениях зданий не требуется проведение реконструкции, а, следовательно, крупных капиталовложений.

Оценщики пришли к выводу, что в соответствии с критериями законодательной разрешенности, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, а также на основании выводов анализа среды местоположения объекта недвижимости и обзора рынка коммерческой недвижимости, максимальную эффективность имеет вариант использования участка с существующей застройкой по текущему назначению.



## **VIII. Выбор метода оценки в рамках каждого подхода**

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами оценки должны использоваться следующие подходы: затратный (имущественный), сравнительный (рыночный) и доходный, внутри которых могут быть использованы различные методы расчётов.

При проведении оценки исходно рассматривается каждый из этих подходов, однако то, какой подход или подходы являются оптимальными в каждом конкретном случае, определяется характером и спецификой объекта оценки, целью и назначением оценки.

В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов информации.

Затратный подход (cost approach to value) в оценке рассматривает стоимость объекта с точки зрения понесенных издержек на его воспроизводство или замещение. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода рассчитывается стоимость замещения, базой для определения которой является стоимость затрат на воспроизводство объекта, аналогичного по всем своим основным характеристикам оцениваемому объекту, и определяется величина совокупного износа оцениваемого объекта.

Для выполнения расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода у оценщиков есть вся необходимая информация и данные.

Доходный подход (income approach to value) основан на теоретическом положении о том, что текущая стоимость имущества равна приведенной стоимости ожидаемых в будущем доходов от его эксплуатации и/или продажи. Т.е. подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые может принести данный объект, т.к. инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его эксплуатации и от последующей продажи. Доходный подход считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Доходный подход предполагает, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость вероятных будущих доходов от эксплуатации объекта оценки.

Доходный метод обоснованно применим тогда, когда, во-первых, можно чётко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, а во-вторых, эта хозяйственная единица имеет историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учётом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет оправданных данных).

В данном случае из-за недостаточности данных, предоставленных заказчиком, а также отсутствия информации о сдаче аналогичных объектов в аренду в открытых источниках, необходимых для расчета, неразвитостью рынка, оценщик отказался от доходного подхода.

Сравнительный подход (comparison approach to value) основан на анализе сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Развитие и активность рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области позволяет использовать данный подход.

Этапами расчета является выбор сопоставимых аналогов и анализ ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (характеристикам и условиям приобретения объекта оценки).

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе обобщения, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о стоимости.

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 20 параграфа 4, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Вывод:

Стоимость объектов имущества рассчитывалась только сравнительным подходом. Против использования доходного подхода и затратного подхода дан обоснованный отказ.

## IX. Сравнительный подход

### 9.1 Описание подхода и методик

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод рыночных сравнений основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на конкретном рынке. При этом осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном, оценщики ориентируются на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир и комнат в качестве единицы сравнения используется цена за квадратный метр общей площади.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносятся повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав прав на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- характер использования,
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения (первая группа элементов сравнения). Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе - остальным элементам сравнения. Эти корректировки выполняются на независимой основе, то есть сначала

рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В методе рыночных сравнений различают две группы методов расчета корректировок: количественные и качественные. Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и др.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В современной профессиональной оценке также применяется и статистический анализ рыночных данных, в частности, регрессионный анализ.

Ценообразующие характеристики объектов-аналогов имеют различную степень отклонения от характеристик оцениваемого объекта. Применимость того или иного метода расчета зависит, в том числе, и от степени различия учитываемых характеристик.

Метод корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений применяется, когда количество объектов-аналогов на единицу больше количества ценообразующих факторов, по которым проводятся корректировки.

Методы матричной алгебры, с помощью которых рассчитываются весовые коэффициенты, учитывающие меру близости аналогов и объекта оценки по каждому фактору сравнения, менее чувствительны к количеству аналогов.

В данном отчете использован метод, основанный на матричной алгебре - метод весовых коэффициентов на основе нормирования расстояний в пространстве ценообразующих факторов.

После проведения анализа рынка земельных участков промышленного назначения в Санкт-Петербурге по состоянию на дату оценки Оценщиком была сформирована начальная выборка, которая отвечала бы требованиям однородности данных. С этой целью из всего массива собранной информации в качестве аналогов были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Сравнительные характеристики Объекта оценки и отобранных аналогов представлены в таблицах ниже.

### **Расчет удельного показателя стоимости земельных участков**

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земельный участок — это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Земельный участок включает все улучшения, которые позволяют эффективно его использовать. В Земельном кодексе РФ от 25.10.2001 г. № 1 Зб-ФЗ подчеркивается принцип единства земельных участков и связанных с ними объектов (п. 1, ст. 1).

Расчет стоимости права собственности на земельный участок проведен в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества РФ от 06.03-2002 г. № 568-р. Под рыночной стоимостью земельного участка в дальнейшем будем понимать стоимость права собственности земельного участка.

Оценка базируется на следующих основополагающих принципах:

*Принцип полезности:* рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

*Принцип равновесия спроса и предложения:* рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

*Принцип замещения:* рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности.

*Принцип ожидания:* рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций — земельной ренты).

*Принцип изменения:* рыночная стоимость земельного участка постоянна в краткосрочной перспективе и изменяется в долгосрочной перспективе, по тому должна быть определена на конкретную дату. Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

*Принцип внешнего влияния:* рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

*Принцип наиболее эффективного использования:* рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, соответствующим требованиям законодательства, являющегося физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

Как правило, при определении рыночной стоимости земельных участков, используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения (основанные на сравнительном подходе), метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (основанные на доходном подходе); элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Ниже приводится описание проведенных расчетов, в рамках вышеуказанного Отчета.

#### **1 Этап:**

Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке земельных участков Ленинградской области, производился с использованием данных информационных интернет-сайтов: [www.bn.ru](http://www.bn.ru), [www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.peterland.info](http://www.peterland.info), [www.zemvopros.ru](http://www.zemvopros.ru) и др. В целях оценки Оценками анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка из наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.



**2 этап:**

Единица для сравнения, используемая в расчетах – 1 кв.м. В процессе анализа Оценщики обобщили и уточнили информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

Для оцениваемого земельного участка выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор цены или торг);
- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение;
- категория земель/разрешенное использование;
- площадь;
- наличие коммуникаций;

Ниже в таблице приведен список объектов-аналогов, подобранных для расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

**Табл. 3. Описание объектов-аналогов, подобранных для оценки земельного участка**

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид права	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Вид права	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшее окружение	Лес.фонд	Лес.фонд	Лес.фонд	Лес.фонд
Физические характеристики	Общая площадь	73 500,0	120 000,0	29 200,0	80 000,0
	Наличие круглогодичного проезда	Есть	Есть	Есть	Есть
	Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
	Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
	Водоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе
	Канализация	По границе	По границе	По границе	По границе
Экономические характеристики	Назначение	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Стоимостные характеристики	Цена предложения, (не облагается НДС), руб.	85 000 000	98 000 000	23 500 000	61 467 000
	Цена предложения, (не облагается НДС), руб./кв. м.	1 156	817	805	768
Источники информации	Ссылка Контактное лицо	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Koptsevo_103627/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Koptsevo_103627/</a>	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Strashevo_189671/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Strashevo_189671/</a>	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Stepanovo_34804/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Stepanovo_34804/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-80-gapod-">https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-80-gapod-</a>



					sanatoriybazu- otdyha- pervaya- alekseevka
--	--	--	--	--	---

### **Корректировка на фактор цены**

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. После консультаций с ведущими представителями агентств недвижимости, занимающимися реализацией подобных проектов было выявлено, что скидки на торг при продаже земельных участков могут составлять от 20% до 40%. Учитывая характеристики оцениваемых земельных участков, Оценщики приняли решение применять в своих расчетах скидку на торг на минимальном уровне в 20%.

Корректировка стоимости земельных участков по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка аналога делается на базе результата, полученного в результате предыдущей корректировки. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

### **Корректировки по первой группе элементов сравнения (последовательные):**

#### **Корректировка на различие передаваемых имущественных прав**

Объекты-аналоги, также, как и объект оценки находятся в собственности. В виду этого корректировка по данному признаку не вводилась.

#### **Корректировка на условия финансирования**

Условия финансирования являются рыночными для сравниваемых земельных участков, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

#### **Корректировка на условия сделки**

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не производилась.

#### **Корректировка на время продажи/предложения**

Периоды предложения земельного участка и подобранных аналогов совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

### **Корректировки по второй группе элементов сравнения (независимые):**

#### **Корректировка на различие местоположения**

Объект оценки расположен в Калининградской области. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в промышленных зонах, находятся на равноудаленном расстоянии с крупными транспортными магистралями и имеют схожую транспортную доступность. В связи с этим, оценщиком принято решение не проводить корректировку по данному элементу сравнения.

#### **Корректировка на категорию земель/разрешенное использование земельного участка**

Так как Оценщики подбирали максимально сопоставимые с Объектом оценки аналоги, все они относятся к землям промышленности и на них возможно возведение производственно-складского комплекса, внесение корректировки в данном случае не требуется.

#### **Корректировка на размер площади участка**

Корректировка по данному признаку вводилась в соответствии со специализированным справочником для корректировок для оценки стоимости земельных участков.

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	500 – 1 000	1 000 – 3 000	3 000 – 5 000	5 000 – 10 000	10 000 – 30 000	30 000 – 50 000	50 000 – 100 000
до 500	0%	-4%	-11%	-14%	-18%	-24%	-28%	< -30%
500 – 1 000	4%	0%	-7%	-10%	-14%	-21%	-24%	-29%
1 000 - 3 000	12%	7%	0%	-3%	-8%	-15%	-19%	-23%
3 000 – 5 000	16%	11%	4%	0%	-5%	-12%	-16%	-21%
5 000 – 10 000	22%	17%	9%	5%	0%	-8%	-12%	-17%
10 000 – 30 000	> 30%	27%	18%	14%	9%	0%	-4%	-10%
30 000 – 50 000	> 30%	> 30%	23%	19%	13%	4%	0%	-6%
50 000 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	26%	20%	11%	6%	0%

В соответствии с данной таблицей видно, что корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожую площадь.

#### **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Согласно обзору рынка и данным, приведенным в книге В.Г. Шабалина (В.Г. Шабалин, председатель правления Добровольной ассоциации риелторов Московского региона, «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в вопросах и ответах», 13-е изд., перераб. и доп.-М: Информационно-издательский дом «Филин»: Омега-Л», 2008), изменение стоимости 1 сотки земельного участка в зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

**Табл. 4. Значения корректировки на наличие коммуникаций, %**

	Мин	Макс	Учтена в расчетах, %
Газоснабжение	15%	20%	17,50%
Электроснабжение	8%	12%	10,00%
Водоснабжение	5%	7%	6,00%
Канализация	10%	15%	12,50%

Табл. 5. Расчет удельного показателя стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	1 156	817	805	768
<i>Корректировка на уторговывание</i>	<i>[%]</i>	-	-30,0%	-30,0%	-30,0%	-30,0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	0,00	0%	0%	0%	0%
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Лес.фонд	Лес.фонд	Лес.фонд	Лес.фонд	Лес.фонд
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	810	572	563	538
	Общая площадь	58 350	73 500	120 000	29 200	80 000
	<i>Корректировка</i>	-	-6%	-30%	0%	-6%
	Газоснабжение	есть	По границе	По границе	есть	По границе
	<i>Корректировка</i>	-	15%	15%	15%	15%

	Электроснабжение	есть	По границе	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	8%	8%	8%	8%
	Водоснабжение	есть	По границе	По границе	По границе	По границе
	Корректировка	-	5%	5%	5%	5%
	Канализация	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	22%	-2%	28%	22%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	988	560	721	656
<b>Экономические характеристики</b>	-	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	0%	0%	0%	0%
<b>Физические характеристики (абсолютные корректировки)</b>	Состояние	Хорошее	По границе	По границе	По границе	По границе
<b>Корректировка</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	0	0	0	0
Скорректированная ставка	[руб./кв. м]	-	988	560	721	656
<b>Общая валовая коррекция</b>	-	-	5	5	4	5
<b>Весовой коэффициент</b>	-	-	0,246	0,246	0,263	0,246
<b>Среднерыночная стоимость (без НДС)</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>731</b>				

**Расчет удельного показателя стоимости нежилых помещений (машиномест)**

Табл. 6. Описание объектов-аналогов, подобранных для оценки нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Преображенское, ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид права на улучшенного земельного участка	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Вид права на земельный участок	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 83	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 84	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 85	г. Москва, Сиреневый бульвар дом 85
	Ближайшее окружение	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение

	<b>Класс недвижимости</b>	С	С	С	С
	<b>Площадь общая, кв.м</b>	17,0	15,0	15,0	15,0
	<b>Состояние отделки</b>	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<b>Экономические характеристики</b>	<b>Назначение</b>	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.
<b>Стоимостные характеристики</b>	<b>Цена предложения, (без НДС), руб.</b>	550 000	840 000	600 000	750 000
	<b>Цена предложения, (без НДС), руб./кв. м.</b>	32 353	56 000	40 000	50 000
<b>Источники информации</b>	<b>Ссылка</b>	http://cpgarage.ru/component/realstate/gsk/552-gsk-promrekonstruktsiya			https://www.ubu.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_v_teplo_m_bokse_9101617
	<b>Контактное лицо</b>				

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (без НДС)	[руб./кв. м]	-	32 353	56 000	40 000	50 000
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	27 500	47 600	34 000	42 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	27 500	47 600	34 000	42 500
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	27 500	47 600	34 000	42 500
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	27 500	47 600	34 000	42 500
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки

<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>27 500</b>	<b>47 600</b>	<b>34 000</b>	<b>42 500</b>
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>	Адрес местонахождения	ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 83	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 84	г. Москва, бульвар Сиреневый, д. 85	г. Москва, Сиреневый бульвар дом 85
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>27 500</b>	<b>47 600</b>	<b>34 000</b>	<b>42 500</b>
	Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	Класс недвижимости	С	С	С	С	С
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	Площадь общая, кв.м	13,8	17,0	15,0	15,0	15,0
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>	<i>-1%</i>
	Площадь офисов, кв.м.	0	0	0	0	0
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>27 593</b>	<b>47 093</b>	<b>33 638</b>	<b>42 048</b>
<b>Экономические характеристики</b>	-	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Физические характеристики (абсолютные корректировки)</b>	Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>



Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	29 662	50 625	36 161	45 201
Общая валовая коррекция	-	-	3	3	3	3
Весовой коэффициент	-	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Среднерыночная стоимость (без НДС)	[руб./кв. м]	40 413				

Табл. 7. Описание объектов-аналогов, подобранных для оценки нежилых помещений, расположенных по адресу: Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	набережная Андреевская 1, город Москва	Андреевская набережная, дом 1	Москва, улица Серпуховский Вал, 19	г. Москва, Сиреневый бульвар дом 85
	Ближайшее окружение	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Класс недвижимости				
	Площадь общая, кв.м	22,0	15,5	15,0	17,0
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.
Стоимостные характеристики	Цена предложения, (без НДС), руб.	1 600 000	2 057 950	1 730 000	2 200 000
	Цена предложения, (без НДС), руб./кв. м.	72 727	132 771	115 333	129 412
Источники информации	Ссылка	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/20129905/">http://www.kvmetr.ru/objects/20129905/</a>	<a href="http://xn----7sbg2ambpfjfdnml3gud.xn--p1ai/?act=id&amp;id=20439222">http://xn----7sbg2ambpfjfdnml3gud.xn--p1ai/?act=id&amp;id=20439222</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_mashinomesto_ploschadyu_15_kv_serpuhovskoy_val_19_6807788982/">https://move.ru/objects/prodaetsya_mashinomesto_ploschadyu_15_kv_serpuhovskoy_val_19_6807788982/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_17_kv_ulica_dmitriya_ulyanova_31_2278627725/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_17_kv_ulica_dmitriya_ulyanova_31_2278627725/</a>
	Контактное лицо				

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (без НДС)	[руб./кв. м]	-	72 727	132 771	115 333	129 412
<i>Корректировка на уторговывание</i>	<i>[%]</i>	-	<i>-15,0%</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-15,0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	61 818	112 855	98 033	110 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	61 818	112 855	98 033	110 000
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	61 818	112 855	98 033	110 000
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	61 818	112 855	98 033	110 000
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	61 818	112 855	98 033	110 000
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38	набережная Андреевская 1, город Москва	Андреевская набережная, дом 1	Москва, улица Серпуховский Вал, 19	г. Москва, Сиреневый бульвар дом 85
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения

	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>61 818</b>	<b>112 855</b>	<b>98 033</b>	<b>110 000</b>
	Тип недви- жимости	Нежилое помеще- ние	Нежилое по- помещение	Нежилое по- помещение	Нежилое помеще- ние	Нежилое по- помещение
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Класс недви- жимости	C	0%	0%	0%	0%
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь об- щая, кв.м	15,5	22,0	15,5	15,0	17,0
	<i>Корректировка</i>	-	4%	0%	0%	1%
	Площадь офи- сов, кв.м.	0	0	0	0	0
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	4%	0%	0%	1%
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>64 344</b>	<b>112 855</b>	<b>97 674</b>	<b>111 151</b>
<b>Экономические ха- рактеристики</b>	-	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.	Пром.
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	0%	0%	0%	0%
<b>Физические харак- теристики (абсо- лютные коррекци- ровки)</b>	Состояние	удовле- творительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>	<i>[руб./кв. м]</i>	-	8%	8%	8%	8%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>69 169</b>	<b>121 319</b>	<b>105 000</b>	<b>119 487</b>
<b>Общая валовая кор- рекция</b>	-	-	3	2	3	3
<b>Весовой коэффици- ент</b>	-	-	0,242	0,273	0,242	0,242
<i>Среднерыночная стоимость (без НДС)</i>	<i>[руб./кв. м]</i>	<b>104 277</b>				

**Расчет удельного показателя стоимости нежилых помещений (коммерция)**  
Табл. 8. Описание объектов-аналогов, подобранных для оценки нежилых помещений

Группы эле- ментов сравне- ния	Характери- стики объек- тов-аналогов				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4

Состав передаваемых прав на объект		Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, 21	Москва, Ленинский проспект, 34	Москва, Андреевская набережная, 1	Москва, Ленинский проспект, 36	
	Ближайшее окружение	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	
Физические характеристики	Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	
	Класс недвижимости	С	С	С	С	
	Площадь общая, кв.м	301,9	442,0	157,9	96,9	
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	
Экономические характеристики	Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	
Стоимостные характеристики	Цена предложения, (без НДС), руб.	60 380 000	84 000 000	29 000 000	11 900 000	
	Цена предложения, (без НДС), руб./кв. м.	200 000	190 045	183 661	122 807	
Источники информации	Ссылка	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188460109/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188460109/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6198937554847775823/">https://realty.yandex.ru/offer/6198937554847775823/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6297156349067757526/">https://realty.yandex.ru/offer/6297156349067757526/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8407899773699476257/">https://realty.yandex.ru/offer/8407899773699476257/</a>	
	Контактное лицо					

Группы элементов сравнения	Элементы группы	Оцениваемый объект				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4

	<b>сравнения</b> [ед. изм.]					
<b>Цена предложения (без НДС)</b>	[руб./кв. м]	-	200 000	190 045	183 661	122 807
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
<b>Скорректированная цена</b>	[руб./кв. м]	-	170 000	161 538	156 111	104 386
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	[руб./кв. м]	-	170 000	161 538	156 111	104 386
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена предложения единицы сравнения</b>	[руб./кв. м]	-	170 000	161 538	156 111	104 386
<b>Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	[руб./кв. м]	-	170 000	161 538	156 111	104 386
<b>Условия рынка</b>	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	[руб./кв. м]	-	170 000	161 538	156 111	104 386
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>	Адрес местонахождения	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38	Москва, ЮАО, р-н Донской, 5-й Донской проезд, 21	Москва, Ленинский проспект, 34	Москва, Андреевская набережная, 1	Москва, Ленинский проспект, 36
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%	0%
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения

	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>170 000</b>	<b>161 538</b>	<b>156 111</b>	<b>104 386</b>
	Тип недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Класс недвижимости	C	C	C	C	C
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв.м	67,1	301,9	442,0	157,9	96,9
	Корректировка	-	25%	34%	13%	5%
	Площадь офисов, кв.м.	0	0	0	0	0
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>25%</b>	<b>34%</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>
<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	-	<b>212 943</b>	<b>216 187</b>	<b>176 348</b>	<b>109 797</b>
Экономические характеристики	-	Пром.	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	[руб./кв. м]	-	8%	8%	8%	8%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м]	-	228 914	232 401	189 574	118 031
Общая валовая коррекция	-	-	3	3	3	3
Весовой коэффициент	-	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Среднерыночная стоимость (без НДС)	[руб./кв. м]	192 230				
Стоимость объекта (понижающего коэффициента)	[руб.]	115 338	в соответствии с порталом «Вестник оценщика» ( <a href="http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&amp;g=post&amp;t=11720">http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&amp;g=post&amp;t=11720</a> ), стоимость мест общего пользования составляет 30-50 % от стоимости основных помещений.			



### Расчет удельного показателя стоимости базы отдыха

Табл. 9. Описание объектов-аналогов, подобранных для оценки

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Вид права на земельный участок				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	Дмитровское шоссе, 75 км от МКАД	Киевское шоссе, 90 км от МКАД	Горьковское шоссе, 50 км от МКАД	Пятницкое или Ленинградское шоссе, 48 км от МКАД
	Ближайшее окружение	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Физические характеристики	Тип недвижимости	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха
	Класс недвижимости	С	С	С	С
	Площадь общая, кв.м	3 300,0	5 000,0	7 000,0	2 000,0
	Площадь офисов, кв.м.	0	0,0	0	0
	Площадь складов, кв.м.	3 300	5 000	7 000	2 000
	Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики	Назначение	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха
Стоимостные характеристики	Цена предложения, (с учетом НДС), руб.	39 000 000	80 000 000	75 000 000	35 000 000
	Цена предложения, (с учетом НДС), руб./кв. м.	11 818	16 000	10 714	17 500
Источники информации	Ссылка	<a href="http://landestate.ru/realty/103-item.html">http://landestate.ru/realty/103-item.html</a>	<a href="http://landestate.ru/realty/2-item.html">http://landestate.ru/realty/2-item.html</a>	<a href="http://landestate.ru/realty/87-item.html">http://landestate.ru/realty/87-item.html</a>	<a href="http://landestate.ru/realty/107-item.html">http://landestate.ru/realty/107-item.html</a>
	Контактное лицо				

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	11 818	16 000	10 714	17 500
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-40,0%	-40,0%	-40,0%	-40,0%

Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
Характеристики месторасположения объекта	Адрес местонахождения	0,00	Дмитровское шоссе, 75 км от МКАД	Киевское шоссе, 90 км от МКАД	Горьковское шоссе, 50 км от МКАД	Пятицкое или Ленинградское шоссе, 48 км от МКАД
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	<i>Корректировка</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	7 091	9 600	6 429	10 500
	Тип недвижимости	Имущественный комплекс	База отдыха	База отдыха	База отдыха	База отдыха

	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Класс недвижимости	C	C	C	C	C
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Площадь общая, кв.м	5 145,0	3 300,0	5 000,0	7 000,0	2 000,0
	Корректировка	-	-12%	-1%	11%	-23%
	Площадь офисов, кв.м.	0	0	0	0	0
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-12%</b>	<b>-1%</b>	<b>11%</b>	<b>-23%</b>
	<b>Скорректированная цена</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>6 207</b>	<b>9 513</b>	<b>7 133</b>	<b>8 058</b>
	<b>Экономические характеристики</b>	-	Пром-база	База отдыха	База отдыха	База отдыха
	<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	<b>Физические характеристики (абсолютные корректировки)</b>	Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	<b>Корректировка</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	<b>Скорректированная ставка аренды</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>-</b>	<b>6 207</b>	<b>9 513</b>	<b>7 133</b>
	<b>Общая валовая коррекция</b>	-	-	2	2	2
	<b>Весовой коэффициент</b>	-	-	0,273	0,273	0,273
	<b>Среднерыночная стоимость за кв.м. (с учетом НДС)</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>8 430</b>			
	<b>Среднерыночная стоимость за кв.м. (Без НДС)</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>7 144</b>			
	<b>Среднерыночная стоимость без учета стоимости земли (Без НДС) за кв.м.</b>	<b>[руб./кв. м]</b>	<b>6 413</b>			

### Заключение по разделу

В результате расчетов была получена стоимость объекта оценки, представляющего собой в совокупности стоимость земельного участка с имеющимися на нем улучшениями. Так же оценщик пришел к выводу, что аналоги подобраны с высокой степенью соответствия.

Представим полученные результаты в таблице ниже.

Табл. 10. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

№	Наименование	Адрес	Площадь	Кадастровый номер	Рыночная стоимость руб.	Рыночная стоимость, округленно руб.
1	Машиноместо (нежилое помещение)	Москва, р-н Преображенское, ул. Суворовская, д 10, пом. I м/м 165	13,8	77:03:0003014:3820	560 000	560 000

2	Нежилое помещение	Москва, наб. Андреевская, д 1, корп. 1, пом. IV	6,4	77:06:0001001:2673	740 000	740 000
3	Нежилое помещение	Москва, наб. Андреевская, д.1	60,7	77:06:0001001:2765	7 001 026	7 000 000
4	Машиноместо (нежилое помещение)	Москва, р-н Гагаринский, наб. Андреевская, д 1, пом. VI м/м 38	15,5	77:06:0001001:1662	630 000	630 000
5	Нежилое здание	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	719,4	50:05:0040506:12	4 835 885	4 840 000
6	Земельный участок	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, Сельское поселение Васильевское, в р-не д.Прокшино	12597	50:05:0040506:2	9 209 648	9 210 000
7	Земельный участок	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, с/пос. Васильевское, в р-не д. Прокшино	46203	50:05:0040506:1	33 778 944	33 780 000
8	Нежилое здание	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	252	50:05:0040506:15	1 693 971	1 690 000
9	Нежилое здание	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	388,6	50:05:0040506:14	2 612 212	2 610 000
10	Нежилое здание	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	1001,1	50:05:0040506:17	6 729 503	6 730 000
11	Нежилое здание	Комплекс зданий для загородного отдыха Солнечный	949,3	50:05:0040506:13	6 381 298	6 380 000
12	Здание (жилой дом)	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, д Прокшино	1824,4	50:05:0040506:16	12 263 816	12 260 000
<b>Итого</b>					<b>86 436 304</b>	<b>87 420 000</b>

***Рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная с использованием затратного подхода, на дату оценки 13.08.2018г. без НДС составляет:***

***87 420 000***

***(Восемьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч рублей)***

## Х. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных двумя подходами.

Затратный подход отражает совокупность затрат на воссоздание объекта оценки, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию на дату оценки. В связи с этим, вес результатов, полученных затратным подходом, принимается равным 1 для улучшений.

Сравнительный подход отражает сложившуюся на рынке ситуацию на момент оценки, в связи с этим он является весьма достоверным и его результаты учитываются с весом 1 для земли.

Доходный подход не применялся при определении рыночной стоимости. Против его использования дал мотивированный отказ.

В первую очередь представим в табличном виде результаты, полученные двумя подходами:

Табл. 11. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Объект	Сравнительный, руб. (без учета НДС)	Вес	Доходный, (без учета НДС)	Вес	Затратный, руб. (без учета НДС)	Вес	Рыночная стоимость
Машиноместо (нежи- лое помещение) 77:03:0003014:3820	560 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	560 000
Нежилое помещение 77:06:0001001:2673	740 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	740 000
Нежилое помещение 77:06:0001001:2765	7 000 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	7 000 000
Машиноместо (нежи- лое помещение) 77:06:0001001:1662	1 620 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	1 620 000
Нежилое здание 50:05:0040506:12	4 840 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	4 840 000
Земельный участок 50:05:0040506:2	9 210 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	9 210 000
Земельный участок 50:05:0040506:1	33 780 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	33 780 000
Нежилое здание 50:05:0040506:15	1 690 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	1 690 000
Нежилое здание 50:05:0040506:14	2 610 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	2 610 000
Нежилое здание 50:05:0040506:17	6 730 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	6 730 000
Нежилое здание 50:05:0040506:13	6 380 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	6 380 000
Здание (жилой дом) 50:05:0040506:16	12 260 000	1	Не приме- нялся	0	Не приме- нялся	0	12 260 000
<b>Итого</b>	<b>87 420 000</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 420 000</b>

Табл. 12. Рыночная стоимость объекта оценки

Объект	Стоимость, руб. без учета НДС
Здания	



Машиноместо (нежилое помещение)	77:03:0003014:382 0	560 000
Нежилое помещение	77:06:0001001:267 3	740 000
Нежилое помещение	77:06:0001001:276 5	7 000 000
Машиноместо (нежилое помещение)	77:06:0001001:166 2	1 620 000
Нежилое здание	50:05:0040506:12	4 840 000
Земельный участок	50:05:0040506:2	9 210 000
Земельный участок	50:05:0040506:1	33 780 000
Нежилое здание	50:05:0040506:15	1 690 000
Нежилое здание	50:05:0040506:14	2 610 000
Нежилое здание	50:05:0040506:17	6 730 000
Нежилое здание	50:05:0040506:13	6 380 000
Здание (жилой дом)	50:05:0040506:16	12 260 000
<b>ИТОГО</b>		<b>87 420 000</b>

**Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки  
13.08.2018г. без учета НДС составляет:  
87 420 000**

**(Восемьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч рублей)**

## **XI. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки**

Таким образом, на основании приведенных выше расчетов, рыночная стоимость Объекта оценки – объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ООО «МЦЖ», по состоянию на 13 августа 2018 года составляет (без учета НДС):

**87 420 000**

***(Восемьдесят семь миллионов четыреста двадцать тысяч рублей)***

В конце оценщик хочет сделать замечание, что сделанный нами вывод о величине рыночной стоимости для рассматриваемых объектов недвижимого имущества основан на предположениях, при которых рассматриваемый объект оценки может перейти из рук в руки по цене, равной указанной выше стоимости. Однако необходимо принять во внимание, что величина стоимости, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной величины, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. В случае сделки, осуществленной на других условиях договора, не оговоренных в данном отчете, происходит изменение величины рыночной стоимости. Оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения этой величины.

## **ХII. Источники информации, используемой при проведении оценки**

1. Конституция РФ;
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II;
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ);
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 № 129-ФЗ;
5. Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, утвержденные приказами Минэкономразвития от 20 июля 2007г. №№ 254, 255, 256;
6. Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Общественной организации «Российское общество оценщиков»;
8. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»);
9. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г.;
10. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003 г.  
Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987 г.;
11. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000 г.;
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.;
13. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛО Лтд, 1995 г.;
14. СНиП 2.07.01 - 89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
15. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 53-86 (р)/Госгражданстрой. — М. Прейскурантиздат, 1988-1972 г.;
16. Другие источники используемой информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки указаны в расчетных таблицах и по тексту Отчета об оценке.

### **XIII. Анализ достаточности и достоверности 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.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

#### **XIV. Сертификат качества**

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды.

Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.

**Оценщик**

**А.М. Лесовой**

**Генеральный директор  
ООО «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»**

**Н.А. Горюнова**

25 сентября 2018 года

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ  
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:

Лесовой Андрей Михайлович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4008 № 576756, выдан 08.09.2008г.  
ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не гор. Санкт-Петербурга  
*(серия, основной документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 10 » августа 2015г., регистрационный № 009586

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 « 10 » августа 2015 года.

Президент  С.А. Табакона

**0019883 \***





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17888840K1404

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «ЕДС Групп. Оценка и Аукционы»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д. 17, лит. А, оф. 312			
Объект страхования не противоречит законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущенной), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	12 825 руб. 00 коп. (Двадцать тысяч восемьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,2565%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» апреля 2017 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «30» апреля 2017 г.	по «29» апреля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полюсу. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**  
 Страховое акционерное общество «ВСК»  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:  
  
 М.П. Семёнов М.И.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» апреля 2017г.



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009586 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009586 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Приложением ответственности оценщика от 24.06.2013г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лесовой Андрей Михайлович  
Паспортные данные: Сер. 4004 №576756 выдан ПП №79 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. и Приморскому р-ну гор. Санкт-Петербурга (код подразделения - 780-070) 06.09.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее - Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Липицкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-nsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0628 от 23.09.2015 г.  
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 ФССИ С № 2279 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-08-89, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заготовке, заключенному договору на проведение оценок, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений по Состраховщиком 1 расходом Страхователя на его защиту при вступлении в судебный и арбитражный процесс, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительной (объективной) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, 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 вступлении в судебный процесс, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и выплаты реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 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 Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сток тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по истребованию Страхователем третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 3-й Басовский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом и согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Компания по договору уплачивает за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента - за счет получателя.  
10.2. При выплате страховой премии, настоящий Договор считается по истечении и силе и по завере любого правоу последствием для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Лесовой Андрей Михайлович

**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»**  
От Состраховщика 1:  
/Копиями заверена страховщиком (обеспечивает и профурашивает) раском Арбитражный С.Р.Ю. на основании лицензии №0628/76/2279/13/2016 от 18.11.2016 г. и №0376/17 от 03.04.2017 г. от ОАО «АльфаСтрахование»

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ  
ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
ИНФОРМАЦИЯ,  
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ**