

Общество с ограниченной ответственностью

*«Компания по антикризисному
управлению»*

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

ДАТА ОЦЕНКИ	22 апреля 2019 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	23 апреля 2019 г.
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	537
ЗАКАЗЧИК	ЗАО «ПТФ Авторус-94»
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО «КАУ»

Москва - 2019 год

«23» апреля 2019 г.

В соответствии с Договором № 537 от «22» апреля 2019 г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Закрытому акционерному обществу «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94», для купли-продажи по состоянию на дату оценки «22» апреля 2019 г.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 238,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1 и права аренды земельного участка, площадью 9 765 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1, с учетом НДС и округления, составляет:

64 118 000

(Шестьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019;	11 856 000	9 880 000,00
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	52 262 000	43 551 666,67

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» в действующей редакции на дату составления отчета;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» в действующей редакции на дату составления отчета;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в действующей редакции на дату составления отчета;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в действующей редакции на дату составления отчета об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по методике проведения оценки, ее результатам или иным, содержащимся в настоящем Отчете сведениям, будем рады дать необходимые пояснения.

С уважением,

Генеральный директор

Оценщик

Оценщик



Л.Ж. Калайчева

А.А. Корневский

Т.А. Мясоедов

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ОБЩИЕ РАЗДЕЛЫ.....	5
2.1. Техническое задание на проведение оценки.....	5
2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
2.3. Допущения и ограничительные условия.....	8
2.4. Декларация о качестве оценки.....	10
2.5. Обоснование используемых стандартов оценки.....	10
2.6. Основные термины и определения.....	11
2.7. Объем и этапы исследования.....	12
3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
3.1. Характеристика района расположения оцениваемых объектов	14
3.2. Юридическое описание оцениваемых объектов	16
3.3. Техническое описание оцениваемых объектов.....	17
3.4. Особые условия, влияющие на стоимость объектов оценки	18
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ	19
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	23
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019 года.....	25
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	32
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
4.6. Другие факторы, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость	33
4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	33
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	34
5.1. Принципы оценки недвижимости	34
5.2. Подходы и методы оценки	36
5.3. Решение об оценке.....	39
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
6.1. Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки	41
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	43
9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	69
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	71
12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	72
12.1. Перечень документов, представленных Заказчиком и использованных в Отчете	72
12.2. Нормативные документы и использованная литература.....	72
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором № 537 от «22» апреля 2019 г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Закрытому акционерному обществу «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94», для купли-продажи по состоянию на дату оценки «22» апреля 2019 г.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 238,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1 и права аренды земельного участка, площадью 9 765 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1, с учетом НДС и округления, составляет:

64 118 000

(Шестьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

Таблица 1.1. Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019;	11 856 000	9 880 000,00
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	52 262 000	43 551 666,67

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Рыночная стоимость объектов, полученная при применении различных подходов к оценке, составляет:

Таблица 1.2. Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества при применении различных подходов

Оцениваемые объекты	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019;	-	11 856 000	-
Право аренды земельного участка, площадью 9 765 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	-	52 262 000	-

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: предполагается использование отчета об оценке и, соответственно, итоговой величины стоимости объектов в целях, которые указаны в Задании на оценку.

2. ОБЩИЕ РАЗДЕЛЫ

2.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Техническое задание на проведение оценки представлено в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Техническое задание на проведение оценки

Основание оценки	Договор от 22 апреля 2019 г. № 537
Лицо, заказывающее работы по оценке	Закрытое акционерное общество «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94» 115230, город Москва, Электролитный проезд, 7а стр.6 ОГРН: 1027739295077 ИНН: 7726007577 КПП: 772601001 р/с: 40702810100000000306 к/с: 30101810900000000521 ПАО МОСОБЛБАНК, г. Москва БИК: 044525521
Исполнитель работы по оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» (ООО «КАУ») Адрес местонахождения (юридический): 305018, г. Курск, ул. Обоянская, д.19, кв.4 Адрес местонахождения (фактический): 305018, г. Курск, ул. Обоянская, д.19, кв.4 ИНН / КПП 4632227451 / 463201001 р/с 40702810032290000208 в Курский РФ АО «Россельхозбанк» г. Курск к/с 30101810700000000798; БИК 043807798
Объекты оценки	Объекты недвижимого имущества
Точное описание объектов оценки	Объекты недвижимого имущества: 1. Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019; 2. Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1
Правообладатель объектов оценки, для которых определяется рыночная стоимость	Закрытое акционерное общество «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Границы интервала в котором находится стоимость объектов оценки	Не определяются
Предполагаемое использование результатов оценки	Для купли-продажи

Допущения и ограничительные условия	Отражены в разделе 2.3 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности, Ограничения (обременения) права отражены в разделе 3.2 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости объектов оценки	Рыночная стоимость объектов оценки (в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №297,298,299, №611 от 25.09.2014г.) в действующих редакциях на дату составления отчета об оценке
Дата оценки	«22» апреля 2019 г.
Срок проведения оценки	С «22» апреля 2019 г. по «23» апреля 2019 г.
Официальный курс ЦБ РФ по состоянию на дату оценки	1 \$ США = 63,9602 рублей; 1 Евро = 71,9232 рублей.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация предоставлены по электронной почте в день подписания Договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Прогноз изменения стоимости Объектов оценки в будущем	Не приводится
Определение размера затрат, необходимых при обращении взыскания на Объекты оценки	Не приводится
Форма представления результатов оценки	Полный повествовательный отчет на бумажном носителе

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94» (сокращенное наименование – ЗАО ПТФ Авторус-94»), в лице Конкурсного управляющего Черного Михаила Васильевича. Адрес расположения: 115230, город Москва, Электролитный проезд, 7а стр.б; ИНН 7726007577, КПП 772601001; ОГРН 1027739295077, к/с № 30101810900000000521 в ПАО МОСОБЛБАНК, г. Москва, БИК 044525521.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» (ООО «КАУ»).

Генеральный директор ООО «КАУ»: Калайчева Людмила Жановна

Страховой полис страхования ответственности № L26-38568 от 07/08/2018 г., выданный САО ЭРГО. Страховая сумма: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 26.08.2018 г. по 25.08.2019 г. Объект страхования: не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате проведения им оценочной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.

В данной работе принимали участие оценщики:

Корневский Артем Андреевич

Профессиональное образование в области оценки - Диплом о профессиональной переподготовке НОУ «Международная академия оценки и консалтинга». Специализация «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 608964 от 10.09.2004 г. регистрационный номер 971. Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 2212 от 29.05.2015 г. Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 13 мая 2008 г., регистрационный № 004430. Свидетельство от 30 июня 2017 г. Место нахождения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007883-1 от 29.03.2018 года «Оценка недвижимости».

Страховой полис страхования риска ответственности Оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам №922/1514786894 от 27.03.2019 г., выданный СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок страхования с 13.04.2019 г. по 12.04.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности более 13 лет.

Участие в оценке (разделы отчета № 1-13): Основные факты и выводы; Общие разделы; Количественные и качественные характеристики объектов оценки; Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость; Процесс оценки; Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования; Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом; Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом; Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом; Согласование результатов расчетов и определение итоговой стоимости объектов оценки; Итоговое заключение о стоимости; Использованные источники информации; Приложения.

Работает по трудовому договору с Обществом с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» (ООО «КАУ»).

Мясоедов Тимур Александрович

Профессиональное образование в области оценки - Диплом о профессиональной переподготовке НОУ «Международная академия оценки и консалтинга». Специализация «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса), ПП-П № 040946 от 06.06.2013г. регистрационный номер 2941. Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 30 августа 2013 г., регистрационный № 008642. Свидетельство от 30 июня 2017 г. Место нахождения Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007882-1 от 29.03.2018 года «Оценка недвижимости».

Страховой полис страхования риска ответственности Оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам №922/1514827238 от 27.03.2019 г., выданный СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей. Срок страхования с 13.04.2019 г. по 12.04.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности более 4 лет.

Участие в оценке (разделы отчета № 1-13): Основные факты и выводы; Общие разделы; Количественные и качественные характеристики объектов оценки; Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость; Процесс оценки; Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования; Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом; Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом; Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом; Согласование результатов расчетов и определение итоговой стоимости объектов оценки; Итоговое заключение о стоимости; Использованные источники информации; Приложения.

Работает по трудовому договору с Обществом с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» (ООО «КАУ»).

Сторонние специалисты не привлекались.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению»

Адрес местонахождения (юридический): 305018, г. Курск, ул. Обоянская, д.19, кв.4

Адрес местонахождения (фактический): 305018, г. Курск, ул. Обоянская, д.19, кв.4

ИНН / КПП 4632227451 / 463201001

р/с 40702810032290000208 в Курский РФ АО «Россельхозбанк» г. Курск

к/с 30101810700000000798; БИК 043807798.

Копии документов Оценочной организации и Оценщиков представлены в Приложениях настоящего Отчета.

2.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими основными допущениями:

- Оценщик не проверял технические характеристики имущества, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком;
- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние имущества и его стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые;
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика), были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
- Расчеты, проводимые в рамках настоящего Отчета об оценке, выполнены с использованием программы Microsoft Excel. Приводимые в Отчете расчетные таблицы представлены с отображением результатов расчетов до соответствующего знака после запятой, без округления. При округлении окончательных результатов расчетов и промежуточных значений в соответствии с существующими правилами округления, об этом указывается дополнительно.
- Некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес и др.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и приложенных распечаток к Отчету, так как в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Оценщик не обладает информацией о точной площади отапливаемых и неотапливаемых производственно-складских помещений. По информации, полученной от Заказчика, доля неотапливаемых помещений составляет приблизительно 25% от общей площади производственно-складских помещений.
- Оценка объектов недвижимого имущества проводится без учета существующих на дату оценки ограничений и обременений права на оцениваемые объекты.
- Здание общежития, в рамках данного отчета оценивается как офисное, согласно анализу наиболее эффективного использования. На дату оценки Оценщик не обладает информацией, о невозможности по каким-либо причинам изменить функциональное назначение объекта. Исходя из этого Оценщик исходит из допущения о юридической и физической возможности использования здания общежития как офисного. Не обладая полной информацией о стоимости изменения функционального назначения, но опираясь на действующие законодательные акты и процедуры, оценщик исходит из допущения, что расходы на изменение функционального

назначения будут составлять величину ниже погрешности итоговых расчетов и не повлияют существенно на итоговую стоимость объекта.

На Отчет накладываются следующие ограничительные условия, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Никакая часть настоящего Отчета, равно как и Отчет в целом не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- Предполагается использование отчета об оценке и, соответственно, итоговой величины стоимости объектов в целях, которые указаны в Задании на оценку;
- Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов признается действительным по состоянию на дату оценки;
- При определении итоговой стоимости оцениваемых объектов производилось округление до трех значащих цифр;
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом;
- От Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав оцениваемой недвижимости или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Право на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;
- Объекты оценки оценивались без учета обременений правами третьих лиц и иных ограничений, если иное не оговорено в настоящем Отчете;
- Заключение о стоимости объектов оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на рыночную и ликвидационную стоимость объектов оценки;
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности или ограниченности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой наиболее вероятное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом - оценщиком), может незначительно отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие не может свидетельствовать о том, что представленная в Отчете величина рыночной стоимости является неправильной;
- Заказчик заранее обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, графики, рисунки и т.п.). Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом имуществе;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объектов недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемые объекты могут быть проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемых объектов, указанных в данном Отчете.

2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, на основании наших знаний и убеждений, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и соответствуют действительности;
- произведенный анализ, изложенные мнения и полученные заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми и профессиональными;
- мы не имеем текущего или будущего имущественного интереса в оцениваемых объектах; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, связанных с объектами;
- вознаграждение наших услуг не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки, заранее определенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или иной оговоренной цены.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- Свода стандартов и правил оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015, Утвержден Советом РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

2.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с задачей оценки рыночная стоимость объекта оценки определялась на основе Федеральных стандартов оценки (ФСО), которые представляют собой верхний уровень системы методологии оценочной деятельности, позволяют обеспечить единый подход к формированию условий и требований к проведению оценки. Федеральные стандарты оценки включают:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);

- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке).

2.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К объектам оценки относятся:

- 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 Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дисконтирование – преобразование денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, в текущую (на дату оценки) стоимость денежных потоков..

Метод дисконтирования денежных потоков – совокупность моделей, инструментов и алгоритмов определения текущей стоимости будущих доходов и расходов, обеспечивающих создание, функционирование и развитие оцениваемого объекта недвижимости.

Ставка дисконтирования – норма отдачи (норма дохода на капитал), используемая в качестве инструмента преобразования серии будущих денежных потоков в текущую (настоящую) стоимость.

Внутренняя норма прибыли – ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта.

Ограничивающее условия – явление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на величину стоимости объекта оценки.

Наиболее эффективное использование – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласование результатов оценки – сведение результатов оценки, полученных в рамках применения различных методов, относящихся к одному или разным подходам, в единый итоговый точечный результат оценки..

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

2.7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Данный документ является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федеральных стандартов:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);

- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке).

с применением всех принятых подходов оценки:

- затратного подхода;
- сравнительного подхода;
- доходного подхода.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включает в себя следующие этапы:

1) Заключение с заказчиком договора об оценке.

2) Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки. На данном этапе собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам, и выполняется визуальный осмотр объектов с необходимыми выборочными замерами, ознакомление с предоставленной заказчиком проектно-сметной, бухгалтерской и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика.

3) Анализ рынка, к которым относятся объекты оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов.

4) Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объектов оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объектов осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.

5) Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный). Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик объектов недвижимости. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объектов собственности.

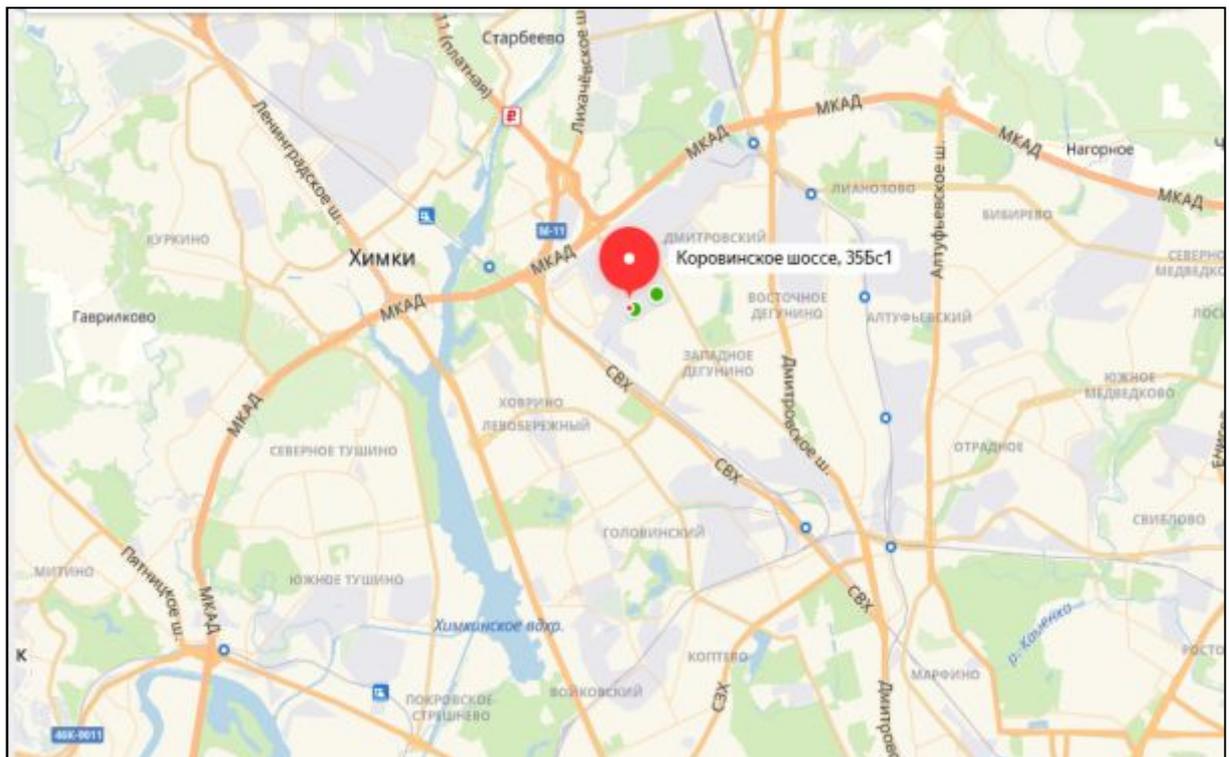
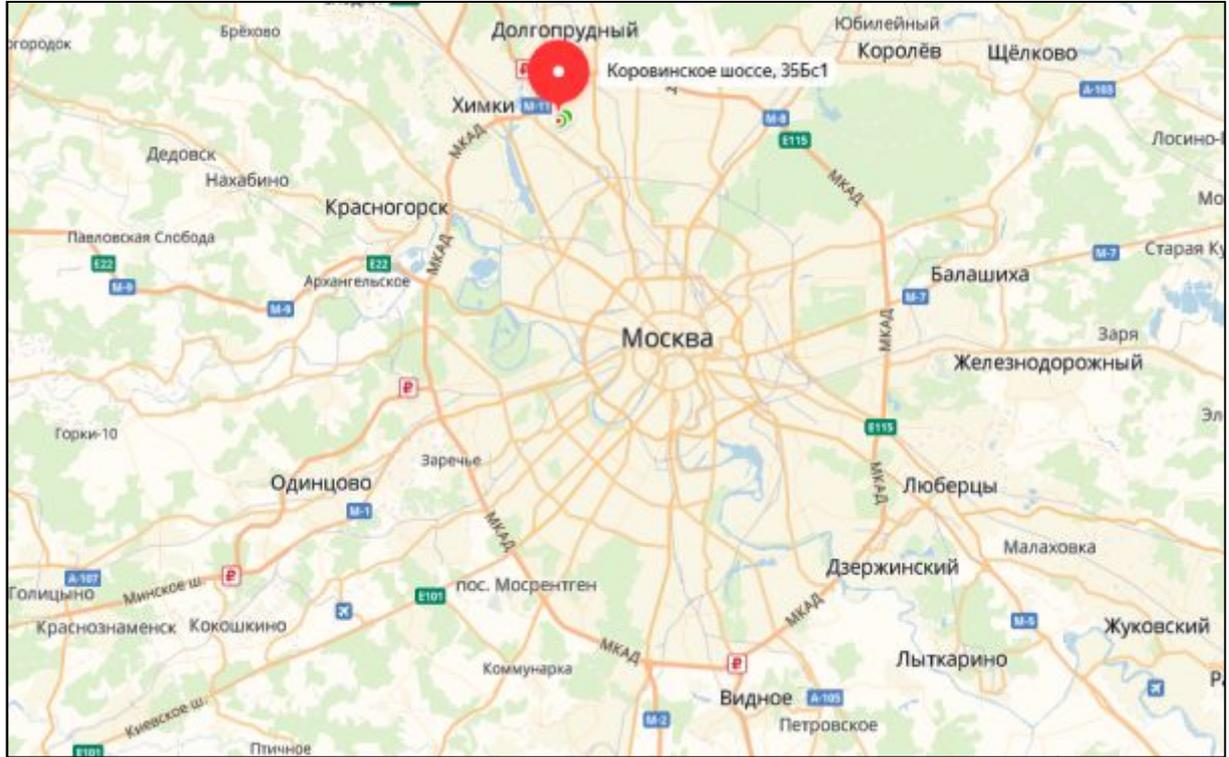
6) Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки. Итоговая величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

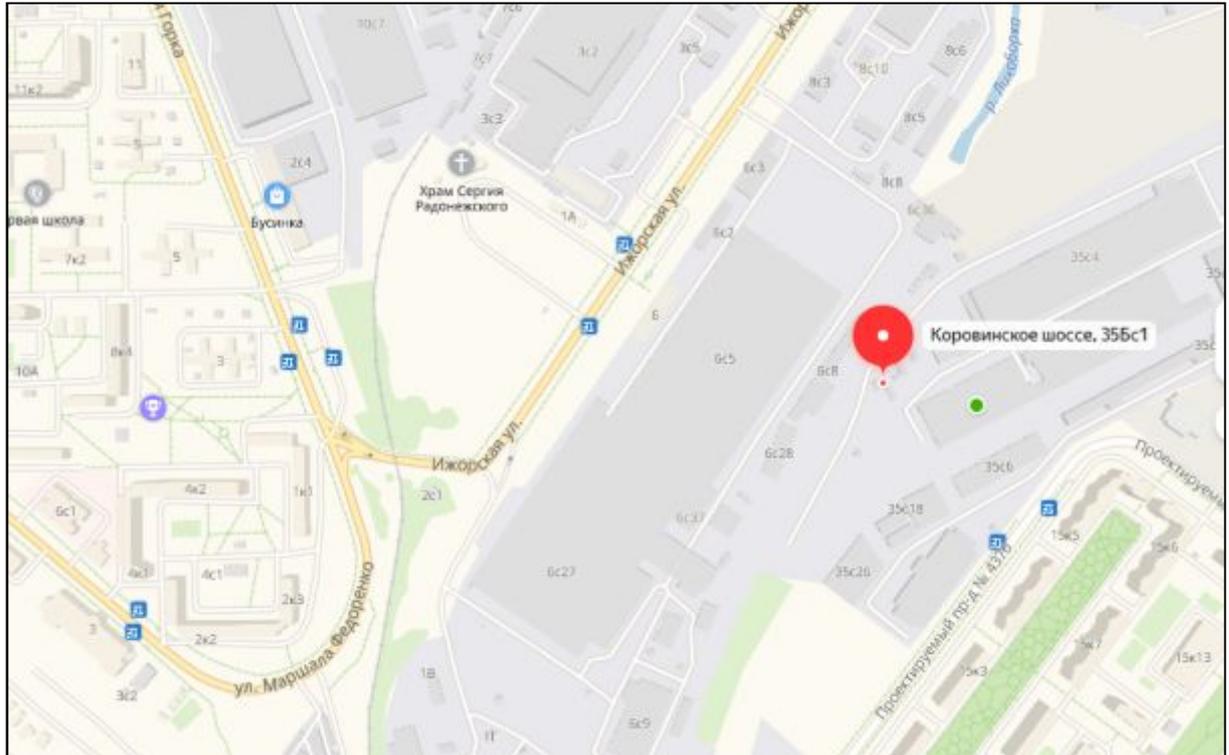
7) Составление и передача заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

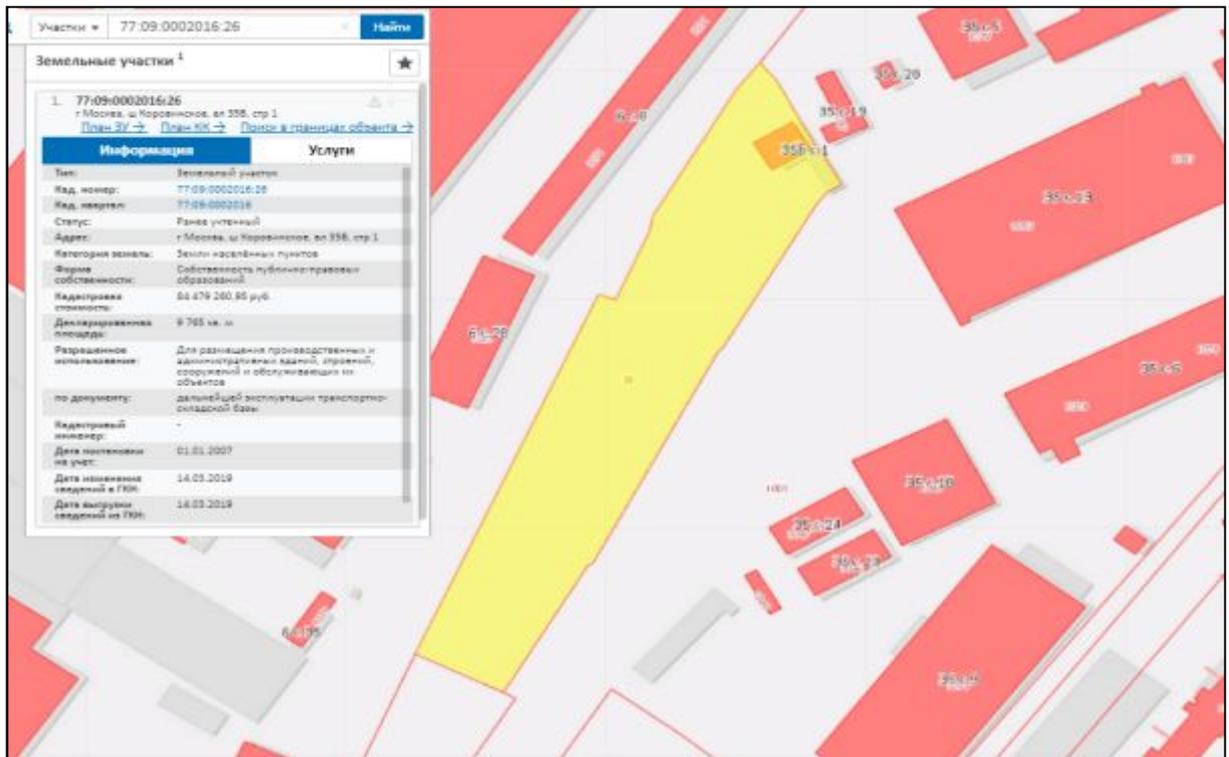
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, ш. Коровинское., д. 35б, стр. 1:



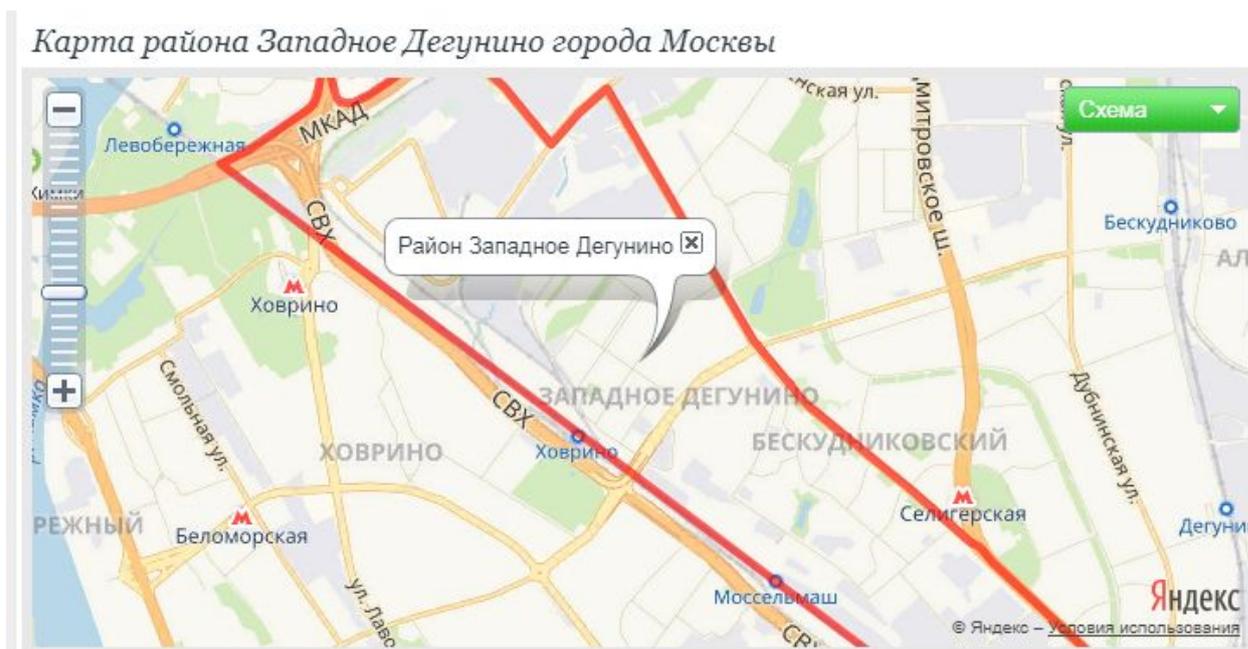


Источник: <http://www.yandex.ru/>



Источник: <https://rosreestr.ru/>

Район Западное Дегунино входит в состав 16-и районов Северного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 734 гектара в нём насчитывается 20 улиц. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 61 тысячи человек. Управление районом осуществляет Управа района Западное Дегунино и прочие районные органы власти.



Граница района

Граница района Западное Дегунино проходит: по оси полосы отвода Малого кольца Московской железной дороги (МЖД), далее по оси полосы отвода Октябрьской железной дороги, городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям проектируемого проезда № 5207, Ижорской улицы, Коровинского шоссе и Дмитровского шоссе до Малого кольца МЖД.

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Западное Дегунино: Бескудниковский, Головинский, Дмитровский, Коптево, Тимирязевский и Ховрино.

Источник информации: http://mosopen.ru/region/degunino_zapadnoe

3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Предложенные к оценке объекты представляют собой недвижимое имущество, образующее единый комплекс. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Согласно договору об оценке, оцениваемым правом на анализируемые в настоящем Отчете объекты недвижимости является право собственности, регламентируемое статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Субъектом права собственности на оцениваемые объекты недвижимого имущества является Закрытое акционерное общество «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94» ИНН: 7726007577, ОГРН: 1027739295077.

Существующие ограничения (обременения): Ипотека, Залог в силу Закона.

Оцениваемые права на объекты недвижимого имущества:

1. Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019.

Имущественные права: право собственности

2. Земельный участок (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для размещения производственных и административного зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1.

Имущественные права: право аренды.

Балансовая стоимость объектов оценки: не предоставлена Заказчиком.

Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

3.3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 3.1. Земельный участок

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	9 765
Адрес (местонахождение) объекта	г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1
Кадастровый номер	77:09:0002016:26
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы
Доступные инженерные коммуникации	нет данных
Наличие улучшений	производственное здание
Конфигурация и рельеф земельного участка	Конфигурация – неправильной формы, рельеф – ровный
План земельного участка	
Вид права	Право аренды
Документы, подтверждающие основные характеристики земельного участка	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-09-032181 от 30.11.2006 г.

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Таблица 3.2. Нежилое здание

Общие сведения	Описание
Год постройки / год реконструкции (введение в эксплуатацию)	1989
Памятник архитектуры	Нет
Назначение, тип здания	Нежилое
Этажность	1
Общая площадь здания, кв. м.	238,4
Оцениваемая площадь, кв.м.	238,4

Общие сведения	Описание
Строительный объем, куб. м.	1 407
Площадь застройки, кв. м.	286,1
Высота потолков	2,5; 5,55
Фундамент	ж/б
Стены	Кирпич
Перегородки	гипсобетонные
Перекрытия	ж/б
Кровля	Мягкая рулонная
Проемы (оконные, дверные)	Заводского изготовления
Внутренняя отделка	Без отделки
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод, канализация, горячая вода, центральное, отопление центральное от ТЭЦ.
Физический износ, %	н/д

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

3.4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

Прочих условий, влияющих на стоимость объектов оценки, не выявлено.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемых объектов

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

18 марта 2018 года избран президентом Российской Федерации на четвёртый срок, получив рекордные 76,69 % голосов Владимир Владимирович Путин. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. Из 450 членов Государственной Думы 238 относятся к фракции «Единая Россия», 92 - «КПРФ», 64 - «Справедливая Россия» и 56 - «ЛДПР». Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

Влияние политической обстановки в Москве на рынок оцениваемых объектов

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а так же муниципальным образованием.

Выборы мэра Москвы состоялись в столице России 9 сентября 2018 года, в единый день голосования. Срок полномочий избранного мэра Москвы — 5 лет.

На 4 июня 2018 в Москве (включая территории, присоединённые к городу с 1 июля 2012 года) было зарегистрировано 7 216 076 избирателей.

Сергей Семёнович Собянин (род. 21 июня 1958, село Няксимволь, Берёзовский район, Ханты-Мансийский автономный округ, Тюменская область) — российский политик. Третий Мэр Москвы с 21 октября 2010 года.

21 октября 2010 года наделен полномочиями мэра Московской городской думой, с 12 сентября 2013 года, после победы на выборах, вступивший в должность избранный мэр Москвы. Известен как один из лидеров партии «Единая Россия», с 2001 года входит в её Высший совет, является членом президиума московского Регионального совета партии, а также с марта 2011 по декабрь 2012 года возглавлял московское отделение «Единой России». Действительный государственный советник Российской Федерации 1 класса (2006). Кандидат юридических наук.

Ранее Собянин занимал посты главы города Когалыма (1991—1993), председателя Думы (парламента) Ханты-Мансийского округа (1994—2000). В январе 1996 года по своей должности стал членом Совета Федерации, в феврале 1996 — членом, а в июле 1998 — председателем Комитета по конституционному законодательству и судебно-правовым вопросам. После 2000 года занимал посты губернатора Тюменской области (2001—2005), руководителя Администрации президента Владимира Путина (2005—2008), руководителя аппарата правительства в ранге вице-премьера РФ (2008—2010). На президентских выборах 2008 года возглавлял предвыборный штаб Дмитрия Медведева.

21 октября 2010 года Сергей Собянин по представлению Дмитрия Медведева был утверждён в должности мэра Москвы голосованием в Мосгордуме, 8 сентября 2013 года избран на эту должность на досрочных выборах, получив в первом туре 51,37 % голосов избирателей. 9 сентября 2018 года был переизбран на третий срок, набрав 70,17 % голосов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития г. Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

Картина деловой активности. Март 2019 года

Картина деловой активности экономики март 2019 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2019 г. рост ВВП ускорился до 1,5 % г/г по сравнению с 0,7 % г/г в январе. В целом февральские данные позволяют говорить о том, что траектория экономического роста в текущем году складывается выше ожиданий Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в улучшение годовой динамики ВВП в феврале (по оценке, 0,6 п.п. из 1,0 п.п.) внесло ускорение роста промышленного производства. Восстановление активности после январского замедления также наблюдалось в розничной торговле. Вместе с тем годовая динамика строительства второй месяц подряд остается на околонулевом уровне (0,1 % г/г и 0,3 % г/г в январе и феврале соответственно). Транспортная отрасль в феврале продемонстрировала некоторое замедление роста (до 1,7 % г/г после 2,4 % г/г месяцем ранее).

Рост промышленного производства в феврале ускорился до 4,1 % г/г с 1,1 % г/г в январе на фоне устойчивого расширения выпуска в добывающем секторе и восстановления динамики обрабатывающих отраслей.

Таблица 4.1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.19	январ.19	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	1,5*	0,7*	2,3	2,5*	2,3*	1,9*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	1,0	0,7	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	0,3	0,1	5,3	4,1	2,6	4,3	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,0	1,6	2,6	2,7	2,3	3,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	1,7	2,4	2,8	2,3	3,2	2,2	2,9	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	4,1	1,1	2,9	2,7	2,0	2,4	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	5,1	4,8	4,1	7,2	6,3	7,8	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	0,0	6,8	4,2	7,4	8,8	8,0	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	5,2	4,1	2,8	5,7	5,8	5,6	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	11,2	9,8	4,6	7,3	7,2	8,4	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	0,7	-5,6	4,0	7,3	4,0	16,9	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	4,6	-1,0	2,6	0,9	0,0	0,0	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	5,9	4,1	4,4	4,9	5,3	5,9	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	0,0	-5,6	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	5,0	11,0	11,7	13,3	10,5	12,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	1,2	1,8	0,7	0,2	0,3	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,2	2,8	3,3	3,3	5,1	2,5	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	9,8	7,2	4,4	3,3	2,0	2,8	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	8,8	0,9	1,6	5,6	-4,8	6,4	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,9	-11,2	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	7,5	5,4	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,1	1,3	1,6	1,2	4,5	2,4	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,8	-2,8	2,0	5,2	3,8	7,0	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Оценка Минэкономразвития России.

Инфляция

В феврале 2019 г. темп роста цен вернулся к уровням прошлого года, что свидетельствует об исчерпании эффекта на цены от повышения НДС.

В ежемесячном выражении инфляция в феврале замедлилась до 0,4 % м/м с 1,0 % м/м месяцем ранее, с исключением сезонности – до 0,36 % м/м SA против 0,77 % м/м SA месяцем ранее. Вместе с тем из-за низкой базы февраля 2018 г. годовые темпы роста потребительских цен несколько увеличились (до 5,2 % г/г по сравнению с 5,0 % г/г в январе). Совокупный дополнительный вклад увеличения базовой ставки НДС в годовые темпы инфляции оценивается на уровне 0,8–0,9 п.п., что меньше предварительных оценок Минэкономразвития России.

Исчерпание эффекта повышения НДС привело к замедлению роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции примерно вдвое – до 0,31 % м/м SA в феврале с 0,58 % м/м SA в январе. Наиболее заметное снижение темпов роста цен наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования (легковые автомобили, средства связи, телерадиотовары). Сдерживающее влияние на непродовольственную инфляцию в феврале также оказывало снижение цен на бензин (на 0,18 % м/м) после существенного роста месяцем ранее (0,75 % м/м).

В феврале также произошла нормализация темпа роста цен в сегменте услуг, который снизился до 0,2 % м/м с 1,1 % м/м в январе. На фоне стабильного темпа роста цен на нерегулируемые услуги (с устранением сезонности) темп роста цен в регулируемом сегменте замедлился с 1,9 % м/м в январе до 0,1 % м/м в феврале (с устранением сезонности – 2,53 % м/м SA и 0,32 % м/м SA соответственно).

В феврале наблюдалось замедление роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции – до 0,33 % м/м SA с 0,57 % м/м SA в январе, что объясняется коррекцией цен на мясо птицы, сахар и яйца после их ускоренного роста в четвертом квартале прошлого года. Вместе с тем существенный вклад в инфляцию в феврале внесло сезонное удорожание плодоовощной продукции.

Темпы монетарной инфляции в феврале (в терминах последовательных приростов) вновь опустились ниже целевого уровня Банка России (3,78 % м/м SAAR). В ежемесячном выражении с устранением сезонности темпы монетарной инфляции в феврале снизились до 0,31 % м/м SA с 0,48 % м/м SA в январе.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам марта будет находиться в диапазоне 0,3–0,4% м/м. С учетом низкой базы соответствующего месяца прошлого года годовые темпы инфляции в марте составят 5,2–5,4 % г/г. По оценке, годовая инфляция может сохраняться на уровне около 5,4 % г/г в марте–мае, после чего ее темпы начнут снижаться и при стабильном курсе рубля к концу года опустятся до 4,3 %.

Таблица 4.2. Индикаторы инфляции

	фев.19	январ.19	дек.18	ноя.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	5,0	4,3	3,8	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,8	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,6	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,5	4,7	3,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,3	1,7	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	1,0	0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,5	4,1	4,2	2,8	6,5	13,6
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,6	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	5,0	3,9	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	1,1	0,4	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	1,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,1	3,7	3,4	2,1	6,0	13,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,6	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,8	3,4	3,4	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,3	0,3	-	-	-

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

Социально-экономическое развитие Москвы на 1 октября 2018 года.*Таблица 4.3. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы*

	Октябрь 2018г.	Октябрь 2018г. в % к октябрю 2017г.	Январь- октябрь 2018г.	Январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.	Справочно январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	109.3	х	110.7	100.0
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	92.0	5.1	99.7	108.2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	418.0	102.0	3832.4	102.1	101.3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	155.8	108.3	1468.0	107.4	97.6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	25443.3	118.2	219976.7	125.0	129.1
в том числе:					
экспорт товаров	17170.6	135.6	143998.6	134.8	129.4
импорт товаров	8272.7	93.3	75978.1	109.8	128.7
Индекс потребительских цен	100.2	103.8	х	103.4	104.9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103.0	115.4	х	109.1	108.1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	77286.3 ⁴⁾	108.7 ⁵⁾	81318.9 ⁶⁾	112.5 ⁷⁾	106.9 ⁸⁾
реальная	х	104.7 ⁵⁾	х	108.8 ⁷⁾	101.8 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	25.1	91.7	26.8	87.0	71.9

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь 2018г.

5) Сентябрь 2018г. в % к сентябрю 2017г.

6) Январь-сентябрь 2018г.

7) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.

8) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.

9) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды сентября и января-сентября 2018 г. и 2017 г.

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 4.4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой

Признак классификации	Виды рынков
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных домов, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды.

Вывод: Оцениваемые объекты принадлежат к объектам коммерческой недвижимости и относятся к сегменту производственно-складской недвижимости.

4.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. ЯНВАРЬ 2019 ГОДА

Рынок продажи

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

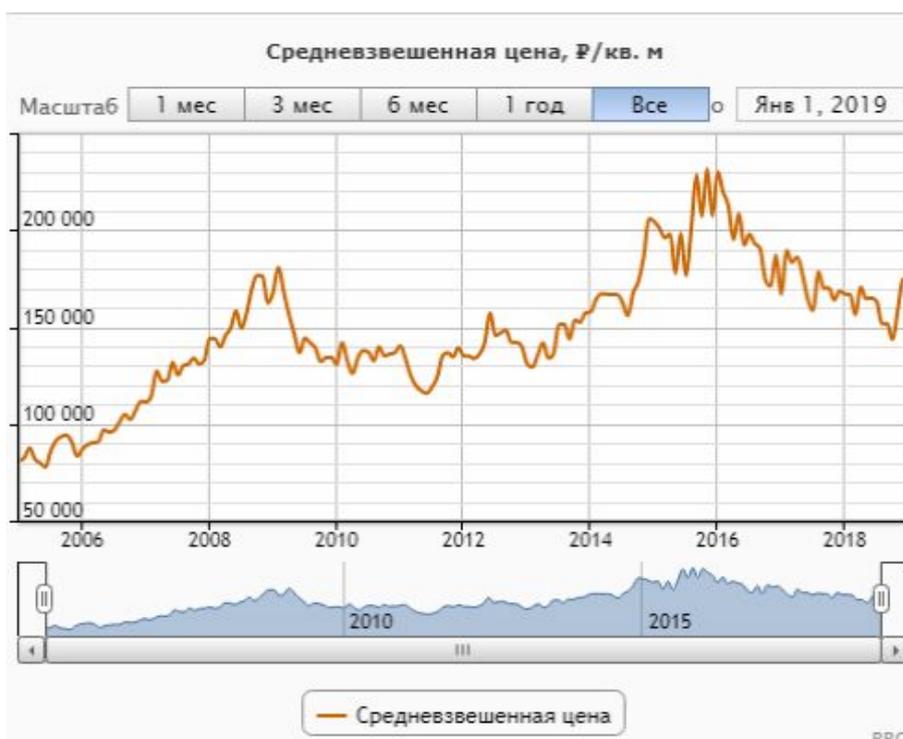
Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Таблица 4.5. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼ -58%	▼ -54%	▼ -54%	▲ +11%	0%
К январю 2018	▼ -48%	▼ -41%	▼ -44%	▲ +8%	▲ +5%



Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Таблица 4.6. Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Таблица 4.7. Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Таблица 4.8. Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

Таблица 4.9. Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Таблица 4.10. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
К январю 2018	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

Таблица 4.11. Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼ -60%	▼ -58%	▼ -58%	▲ +6%	-0%
К январю 2018	▼ -36%	▼ -33%	▼ -31%	▲ +8%	▼ -3%



Рынок аренды

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Таблица 4.12. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	1 972	16 675	1 220	0,62	16 331
К декабрю 2018	▼ -34%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +13%	▼ -2%
К январю 2018	▼ -29%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +35%	▼ -12%

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Таблица 4.13. Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

Таблица 4.14. Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Таблица 4.15. Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

Таблица 4.16. Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Таблица 4.17. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/ кв. м/год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

Источник информации: <https://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2019>

4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Таблица 4.18. При мониторинге рынка продажи земельного участка, были выявлены следующие предложения:

№ п/п	Наименование объекта - аналога	Местоположение	Общая площадь, сот.	Стоимость, руб.	Цена, руб. за сот.	Контакты	Источник
1	Земельный участок	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6	91,2	24 900 000	273 026	(985)645-1515	https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/
2	Земельный участок	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С51	38,4	13 426 000	349 635	(910)433-9767	https://www.cian.ru/sale/commercial/168789318/
3	Земельный участок	Москва, Полежаевская	150	100 000 000	666 667	(925)700-6774	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_903931987
4	Земельный участок	Москва, Нагатинская набережная, вл. 4А	27,25	22 000 000	807 339	(963)681-0421	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27.25_ga_promnaznacheniya_1322576022
5	Земельный участок	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	20	18 500 000	925 000	(929)503-5727	https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/
6	Земельный участок	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул.	15	16 000 000	1 066 667	(985)891-2870	https://www.cian.ru/sale/commercial/204946050/
7	Земельный участок	Москва, Рябиновая улица, 38	40	35 000 000	875 000	(495)801-6103	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniy_a_1405276155
8	Земельный участок	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	75	110 000 000	1 466 667	(965)202-2655	https://www.cian.ru/sale/commercial/205025264/
Мах руб. за 1 сот					1 466 667		
Min руб. за 1 сот					273 026		
Среднеарифметическое значение, руб. за 1 сот					803 750		

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость объекта оценки может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основные факторы, определяющие стоимость коммерческих помещений:

№	Фактор	Степень важности
1	Автомобильный трафик и транспортная доступность объекта	1,7
2	Проходимость и пешеходная доступность объекта	1,9
3	Визуальная доступность (расположение на первой линии домов)	1,8
4	Уровень и масштаб окружающей жилой застройки	1,2
5	Уровень дохода населения в зоне окружения	1,0
6	Удаленность от центра	0,8
7	Инфраструктура района и конкурентное окружение	0,6
8	Готовность объекта	0,5
9	Размер помещения	0,3
10	Наличие/отсутствие отделки	0,2

Источник информации: данные компании «НДВ Недвижимость», размещенные на сайте <http://www.domkom.ru/article6424.html>

4.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОЦЕНИВАЕМЫМ ОБЪЕКТАМ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не выявлены.

4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год..

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

5.1. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положен анализ моделей экономического поведения субъектов или групп субъектов с объектами недвижимости. Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя;
- принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями;
- принципы, связанные с рыночной средой;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

5.1.1. Принципы, основанные на представлениях пользователя

Включают следующее: полезность, замещение и ожидание.

Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею. **Полезность** - это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Замещение. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью. Данный принцип лежит в основе трех традиционных подходов к оценке стоимости: прямого сравнительного анализа продаж, доходного и затратного.

Ожидание. Полезность объекта собственности связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора, как правило, важными являются: величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. **Ожидание** - это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

5.1.2. Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

- остаточной продуктивности земли;
- предельной продуктивности (принцип вклада);
- возрастающего и уменьшающего дохода;
- сбалансированности;
- экономического размера;
- экономического разделения.

В нормальных условиях экономическая деятельность требует наличия четырех факторов производства, каждый из которых должен быть оплачен из доходов, создаваемых данной деятельностью.

Поскольку земля физически недвижима, то факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности должны быть как-то связаны с ней. Это означает, что сначала производится

компенсация за использование этих производственных факторов, а затем, если какие-то деньги остались, то они выплачиваются собственнику земельного участка как рента. Земля, как и всякий объект недвижимости, имеет остаточную стоимость и стоит чего-либо только тогда, когда есть остаток, после оплаты других факторов производства. В этом смысле остаточная стоимость может быть приравнена к остаточной продуктивности земли, определяемой как чистый доход от использования участка земли после оплаты стоимости всех производственных факторов.

5.1.3. Принципы, связанные с рыночной средой

Они включают: зависимость, соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Зависимость. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют «ситуус» или экономическое местоположение недвижимости. «Ситуус» определяется взаимодействием конкретного варианта землепользования и экономической среды, по крайней мере, на 4-х уровнях:

территория города определяет внешние границы пространственной среды;

зона представляет собой фрагмент территории города, выделяемый по уровню градостроительной ценности. Именно этот уровень и определяет величину ренты и соотношение показателей платного землепользования;

ситуус при оценке понимается как экономическое окружение объекта. Однако существенную роль играют и неэкономические характеристики: удобство доступа к основным транспортным магистралям, характер окружающей застройки и т. п.;

локальное местоположение целесообразно определять как границы кадастрового квартала (в его пределах все пространственные характеристики являются однородными).

Стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

Соответствие. Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего, проиграет в финансовом отношении. Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Соответствие - это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Предложение и спрос. Предложение - это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость. Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости неэластично.

Конкуренция. Люди стремятся максимально увеличить свое богатство. Если они видят, что другие извлекают избыточные или монопольные прибыли из недвижимости, они пытаются сами проникнуть на этот рынок. Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний (чистый) доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Определение конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, в данном районе обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Изменение. Объекты постепенно изнашиваются, одни предприятия открываются, другие - закрываются, характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблется объем денежной массы и процентные ставки. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Определение изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной и меняется с течением времени.

5.1.4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее. Определение: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым, и который приводит к наивысшей стоимости земли и оцениваемой недвижимости.

5.2. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Оценка объектов недвижимости - это упорядоченный процесс, в основу которого положены описанные выше принципы. Этот процесс предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обоснованной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация.

Процесс оценки может быть разделен на шесть этапов:

- определение задачи;
- составление плана оценки;
- сбор и проверка информации;
- применение уместных подходов к оценке;
- согласование полученных результатов;
- составление отчета по результатам оценки.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. Должны быть тщательно выявлены и измерены размер и характеристики реального актива.

Принцип изменения повышает для оценщика значение выбора эффективной даты оценки. Поскольку велика вероятность того, что условия и допущения, положенные в основу оценки, со временем изменятся, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости останется достоверной.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном (федеральном) и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка. Наконец, оценщик анализирует предельно конкретные факторы, влияющие на стоимость данного участка, находящихся на нем зданий и сооружений.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные должны быть проанализированы в контексте применяемых методов оценки. Подробные описания подходов к оценке будут изложены в соответствующих разделах Отчета.

Согласование. Согласование - это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик рассматривает все имеющиеся факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях - постановки задачи, сбора данных и анализа – при использовании каждого из подходов к оценке. Согласование - это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов, это процесс логических рассуждений, анализа и принятия решения.

Отчет о результате оценки стоимости. В качестве последнего шага оценщик составляет Отчет о своих выводах и заключениях и передает его Заказчику.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее проводится анализ рынка продаж и аренды недвижимости.

Следующий этап оценки — определение стоимости, который осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Следует заметить, что вышеприведенные классические процедуры были по необходимости изменены в процессе оценки. Это было сделано в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

5.2.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа (Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3, 7)).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.
2. Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке на дату оценки.
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.
4. Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Определение величины общего накопленного износа улучшений.
6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа, путем вычитания величины накопленного износа из суммарной стоимости строительства (2+3+4-5).
7. Определение рыночной стоимости недвижимости (6+1).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом наиболее полно отражает рыночную стоимость воссоздания (затрат на воссоздание) объекта оценки, включая стоимость земельного участка, строительство здания и воссоздания улучшений на участке, подведение коммуникаций и пр. с учетом всех видов износа. Вместе с тем данный подход не достаточно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, величину спроса и предложения на аналогичные объекты, уровень сложившихся цен в результате конкуренции.

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3, 7).

Сравнительный подход основывается на том факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих параметров сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому параметру сравнения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости использование сравнительного подхода позволяет получить наиболее достоверные результаты вследствие анализа в ходе его

применения степени влияния рыночных факторов на стоимость (расположение, окружение, условия выставления для продажи и проч.).

5.2.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3, 7)).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход, со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а так же объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги:

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход, который представляет собой суммарный валовой доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов.
2. Определяется действительный (эффективный) валовой доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов и недоборов арендных платежей.
3. Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резервы на возмещение износа.
4. Рассчитывается чистый эксплуатационный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резервов на возмещение износа.
5. Определяется ставка капитализации, как коэффициент, связывающий чистый эксплуатационный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже. (для метода прямой капитализации).
6. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта путем умножения чистого эксплуатационного дохода на коэффициент дисконтирования (для метода дисконтированных денежных потоков).

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

5.3. РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Процедура оценки:

1. Осмотр объектов и их окрестностей (внешний осмотр, изучение фотографий, предоставленных Заказчиком).
2. Интервью с Заказчиком оценки объектов.
3. Сбор данных о продаже и об аренде аналогичных объектов недвижимости.
4. Применение сравнительного и доходного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости.
5. Анализ и согласование полученных результатов.
6. Составление Отчета об оценке.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий и состояния рынка.

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

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;

физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

6.1. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1.1. Юридическая правомочность

Здание используется как нежилое. Принадлежит собственнику на правах собственности. Соответственно, юридическая правомочность не нарушена.

6.1.2. Физическая возможность

Здание имеет все необходимые коммуникации и подъездные пути. Таким образом, учитывая сказанное, а также то, что объекты оценки находятся в районе с развитой инфраструктурой, данное здание может использоваться как нежилое.

6.1.3. Экономическая приемлемость

Оцениваемые объекты находятся в районе, в котором земельные участки используются в основном под объекты недвижимости коммерческого назначения. С экономической точки зрения, использование объектов оценки в коммерческих целях целесообразно.

6.1.4. Максимальная эффективность

Окружение объектов, конструктивные особенности объектов, наличие коммуникаций, и прочие факторы позволяют утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки, для которых определяется рыночная стоимость является использование их в качестве производственно-складских объектов.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
- Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.
- Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемых объектов.
- Установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Сравнительный подход для расчета объекта оценки в рамках данного отчета не применялся из-за отсутствия на рынке недвижимости информации о ценах сделок и предложений на аналогичные объекты с сопоставимой плотностью застройки земельного участка.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Как правило, потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем соответствующего дохода. Одной из основных особенностей приносящей доход недвижимости является то, что она очень редко принадлежит одному владельцу на правах полной собственности. Именно поэтому при оценке доходной недвижимости обычно рассматриваются конкретные наборы прав собственности, определяющие предмет оценки.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Так как в основе подхода по доходу лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Считается, что выгода от владения собственностью включает право получать все регулярные доходы во время владения (операционные доходы или доходы от эксплуатации).

Доходный метод оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходного объекта: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом. Основное отличие доходного метода по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора об объекте как источнике дохода, т.е. это качество объекта учитывается как основной ценообразующий фактор.

Доходный подход для расчета объекта оценки в рамках данного отчета не применялся из-за отсутствия на рынке недвижимости информации о ставке аренды на аналогичные объекты с сопоставимой плотностью застройки земельного участка.

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611 (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке), затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Исходя из этого, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки. Дальнейшие расчеты в рамках затратного подхода выполнены с целью выделения рыночной стоимости составных частей из общей рыночной стоимости единого производственно-складского комплекса.

Описание методов для определения рыночной стоимости земельных участков

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения. Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения. Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
- метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

В рамках настоящего Отчета Оценщик счел целесообразным определить рыночную стоимость имущественных прав на оцениваемые земельные участки методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения).
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В качестве единицы сравнения земельных участков, обычно используют характерную для данного сегмента рынка единицу измерения: стоимость 1 гектара, стоимость 1 сотки, стоимость 1 квадратного метра площади земельного участка.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе:

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Передаваемые права	Обременение договорами аренды, залога
	Правовые и градостроительные ограничения застройки участка
	Обременение наложенным арестом
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
	Рассрочка платежа, расчет векселями и т.п.
Условия продажи	Не типичные рыночные отношения продавца и покупателя (например, родственные или взаимозависимые)
	Срочная потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства
	Нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (вынужденная продажа в условиях банкротства)
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Рельеф
	Размеры участка
	Форма участка
Экономические характеристики	Категория и вид разрешенного использования земли
	Наличие и близость инженерных коммуникаций
	Транспортная доступность

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Определение рыночной стоимости земельного участка**Выбор метода**

Для определения стоимости объекта оценки, применялась методика сравнительного анализа продаж, были подобраны объекты-аналоги, в цены предложений внесены необходимые корректировки для получения мотивированной стоимости объектов оценки.

Объекты аналоги подбирались по принципу максимального соответствия объектам оценки, при этом основой для сравнения стало местоположение, тип строения, дата выставления для продажи на открытом рынке, вид права и наличие коммуникаций.

Подобранные для расчетов объекты-аналоги для объектов оценки по своим характеристикам наименее отличаются от характеристик объектов оценки среди всех, выставленных для продажи на открытом рынке на дату оценки. С целью оптимизации расчетов подобраны аналоги с суммарным набором характеристик, присущего объектам оценки, с наименьшим (по возможности) количеством отличий. Достаточно большое количество объектов-аналогов позволяет наиболее объективно проследить влияние различий в их характеристиках на рыночную цену этих объектов.

Расчет стоимости объекта оценки*Поиск объектов-аналогов*

Объектом оценки является:

Право аренды на земельный участок (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1.

С учетом вышеизложенного, поиск информации по объектам недвижимого имущества, аналогичным оцениваемым, проводился с использованием следующих баз данных:

- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <https://www.avito.ru>;
- прочие сайты глобальной сети Internet;
- информационная база Оценщика.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, в рамках данного метода, была проанализирована ценовая информация на рынке земельных участков, исходя из следующих параметров:

- Права на оцениваемый объект – право аренды;
- Категория – земли населенных пунктов;
- Расположение – г. Москва.

Таблица 9.1. Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 9 765 кв.м.

№ п/п	Наименование объекта - аналога	Местоположение	Площадь з.у., сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Описание	Контакты	Источник
1	Земельный участок	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6	91,2	24 900 000	273 026	Продаю 2 земельных участка промышленного назначения (право долгосрочной аренды на 25 лет). Общая площадь - 9117 кв. м. Участки представляют собой единую асфальтированную территорию, огороженную бетонным забором. Кадастровые номера - 77:09:0002016:27 и 77:09:0002016:8. Электричество 50 кВт. В настоящий момент объект в аренде у строительной компании. Доход от аренды - 450 000 рублей в месяц (окупаемость - 4,6 лет!). Собственник. Узнайте больше	(985)645-1515	https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/
2	Земельный участок	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С51	38,4	13 426 000	349 635	Продается участок земли с двумя строениями, площадь участка – 3836 кв.м., площадь здания - 41,2 кв.м. Цена 13 426 000 р.	(910)433-9767	https://www.cian.ru/sale/commercial/168789318/
3	Земельный участок	Москва, Полежаевская	150	100 000 000	666 667	Земельный участок на продажу 1,5 га в престижном западном районе Москвы, возможно строительство как многоэтажного жилья, так и торгового центра	(925)700-6774	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_903931987
4	Земельный участок	Москва, Нагатинская набережная, вл. 4А	27,25	22 000 000	807 339	Продажа прав аренды земельного участка ЮАО по цене ниже рыночной. Незаложенное имущество. На участке находятся механические мастерские. Кадастровая стоимость 42 484 712 руб. Договор аренды от 14 мая 1997г. на 49 лет. Договор аренды действителен до 2046 года. Остаточный срок аренды 28 лет. Адрес: Нагатинская набережная вл. 4А. Площадь: 2 725 кв.м. К участку прилегает набережная Москвы-реки, выход на Варшавское шоссе. Рельеф ровный. Подъездная дорога, территория огороженная, асфальтированная. Первая линия Нагатинской набережной, отдельный заезд. Кадастровый номер 77:05:0004001:17.	(963)681-0421	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27.25_ga_promnaznacheniya_1322576022
5	Земельный участок	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	20	18 500 000	925 000	ЗЕМЛЯ 0,2 ГА ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ 32КМ МКАД ВНЕШНЯЯ СТОРОНА (пересечение Варшавского шоссе и МКАД). Рядом большой ТРЦ "Лужайка" (25 000 кв. км), фермерский рынок, автосалон, планируется строительство автовокзала. в СОБСТВЕННОСТИ, Категория земель: земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения; Разрешённое использование: для размещения технического центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей; Коммуникации: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение (по границе участков проходит газовая магистраль), электроснабжение, линии телефонной связи. На участках отсутствуют здания и сооружения. Подойдёт под строительство складов, автосалонов, бизнес центра и прочее. Возможно УВЕЛИЧЕНИЕ Участка.	(929)503-5727	https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/

№ п/п	Наименование объекта - аналога	Местоположение	Площадь з.у., сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Описание	Контакты	Источник
6	Земельный участок	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул.	15	16 000 000	1 066 667	Продаётся право аренды земельного участка. Площадь земли 15 соток. Участок правильной формы, разработан. Без построек, без насаждений. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - строительство. Сами планировали строить гостиницу. Все коммуникации подведены. К объекту идёт асфальтированная дорога. Объект огорожен. Вокруг жилой сектор. Около 2 км до Кутузовского проспекта. 15 минут пешком до ст.м. "Фили".	(985)891-2870	https://www.cian.ru/sale/commercial/204946050/
7	Земельный участок	Москва, Рябиновая улица, 38	40	35 000 000	875 000	Продаем участок промышленного назначения в ЗАО г.Москвы. 40 соток для строительства производственных и административных зданий. Участок ровный прямоугольный, коммуникации – по периметру. Заезд с Проектируемого проезда.	(495)801-6103	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1405276155
8	Земельный участок	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	75	110 000 000	1 466 667	Предлагаю участок. Можно использовать под застройку ЖК, если учувствовать в проекте реновации. Адрес: Сормовская ул. вл. 23 стр. 2 (ЮВАО) Площадь: 0,75 Га Есть возможность увеличения до 1,5 Га	(965)202-2655	https://www.cian.ru/sale/commercial/205025264/

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Таблица 9.2. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, общей площадью 9 765 кв.м.

№ п/п	Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Первоначальная цена предложения за 1 сот. объекта-аналога	руб.		273 026	349 635	666 667	807 339	925 000	1 066 667	875 000	1 466 667
1	Поправка на имущественные права										
1.1	Права на земельный участок		Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
	Величина поправки			0,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%	-16,0%	0,0%	-16,0%	-16,0%
	Цена, скорректированная на права в отношении земельного участка	руб.		273 026	293 694	560 000	807 339	777 000	1 066 667	735 000	1 232 000
1.2	Ограничения (обременения) права		Нет	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на ограничения (обременения) прав	руб.		273 026	293 694	560 000	807 339	777 000	1 066 667	735 000	1 232 000
2	Поправка на условия финансирования сделки										
	Условия финансирования сделки (вид оплаты, рассрочка и иные условия)		Типичные	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на условия финансирования сделки	руб.		273 026	293 694	560 000	807 339	777 000	1 066 667	735 000	1 232 000
3	Поправка на условия продажи										
	Условия продажи		Рыночные	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на условия продажи	руб.		273 026	293 694	560 000	807 339	777 000	1 066 667	735 000	1 232 000
4	Поправка на условия рынка										
4.1	Дата оценки/Дата предложения к продаже объекта-аналога		Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Цена, скорректированная на разницу между датой оценки и датой предложения к продаже объекта-аналога	руб.		273 026	293 694	560 000	807 339	777 000	1 066 667	735 000	1 232 000
4.2	Величина поправки на торг			-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Цена, скорректированная на торг	руб.		237 533	255 514	487 200	702 385	675 990	928 000	639 450	1 071 840
5	Поправка на местоположение										
5.1	Местоположение		г. Москва, р-н Западное Дегунино, ш. Коровинское, д. 35б, стр. 1	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6	Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С51	Москва, Полежаевская	Москва, Нагатинская набережная, вл. 4А	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул.	Москва, Рябиновая улица, 38	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на местоположение	руб.		237 533	255 514	487 200	702 385	675 990	928 000	639 450	1 071 840
5.2	Удобство подъездных путей			аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на удобство подъездных путей	руб.		237 533	255 514	487 200	702 385	675 990	928 000	639 450	1 071 840
6	Поправка на физические характеристики объекта										
6.1	Инженерно-геологические условия		Условно-ровный рельеф	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на инженерно-геологические условия	руб.		237 533	255 514	487 200	702 385	675 990	928 000	639 450	1 071 840
6.2	Площадь земельного участка	сот.	97,65	91,2	38,4	150,0	27,3	20,0	15,0	40,0	75,0
	Величина поправки			-1,2%	-15,3%	7,9%	-20,3%	-24,6%	-28,4%	-14,7%	-4,6%
	Цена, скорректированная на площадь земельного участка	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
6.3	Инфраструктура		Развитая	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Цена, скорректированная на инфраструктуру	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
6.4	Наличие коммуникаций		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на наличие коммуникаций	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
7	Поправка на экономические характеристики										
	Экономические характеристики		Типичные	аналог							
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на экономические характеристики	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
8	Поправка на категорию земельного участка										
	Категория земельного участка		ЗНП	аналог							
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на категорию земельного участка	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
9	Поправка на вид разрешенного использования										
	Вид разрешенного использования		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	аналог							
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на вид разрешенного использования			234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
10	Поправка на иные различия в характеристиках										

№ п/п	Параметры сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Иные различия в характеристиках существенно влияющие на стоимость			Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Величина поправки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Цена, скорректированная на иные различия в характеристиках	руб.		234 661	216 403	525 884	559 640	509 756	664 861	545 521	1 022 655
	Максимальное отклонение от среднего значения выборки			91%							
	Коэффициент вариации для данной выборки			47%							
	Цена 1 сотки объекта-аналога принятая к итоговым расчетам	руб.				525 884	559 640	509 756		545 521	
	Максимальное отклонение от среднего значения итоговой выборки			-5%							
	Коэффициент вариации для итоговой выборки			4%							
	Скорректированная средняя стоимость 1 сотки принятая к итоговым расчетам	руб.		535 200							
	Итоговая стоимость земельного участка	руб.		52 262 280							

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Поправки, вводимые в отношении объектов-аналогов.

Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по ниже перечисленным параметрам показало, что существенные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных ниже параметров сравнения отсутствуют, поправка, соответственно, равна 0%:

- Поправка на ограничения (обременения) прав;
- Поправка на условия финансирования;
- Поправка на условия продажи;
- Поправка на соотношение даты оценки и даты предложения к продаже объекта-аналога;
- Поправка на местоположение;
- Поправка на удобство подъездных путей;
- Поправка на инженерно-геологические условия;
- Поправка на инфраструктуру;
- Поправка на наличие коммуникаций;
- Поправка на экономические характеристики;
- Поправка на категорию земельного участка;
- Поправка на вид разрешенного использования;
- Поправка на иные различия в характеристиках.

Поправка на передаваемые имущественные права

Поправка на передаваемые имущественные права вводилась на основании данных, рассчитанных и опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2» под редакцией Л.А. Лейфера.

Таблица 9.3. Расчет поправки на площадь

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
3	С населением до 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90
4	С населением до 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,90
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,85	0,81	0,90
6	Москва	0,84	0,79	0,89

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки часть 2» под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 9.4. Расчет поправки на площадь

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	-	0,0%	-16,0%	-16,0%	0,0%	-16,0%	0,0%	-16,0%	-16,0%

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

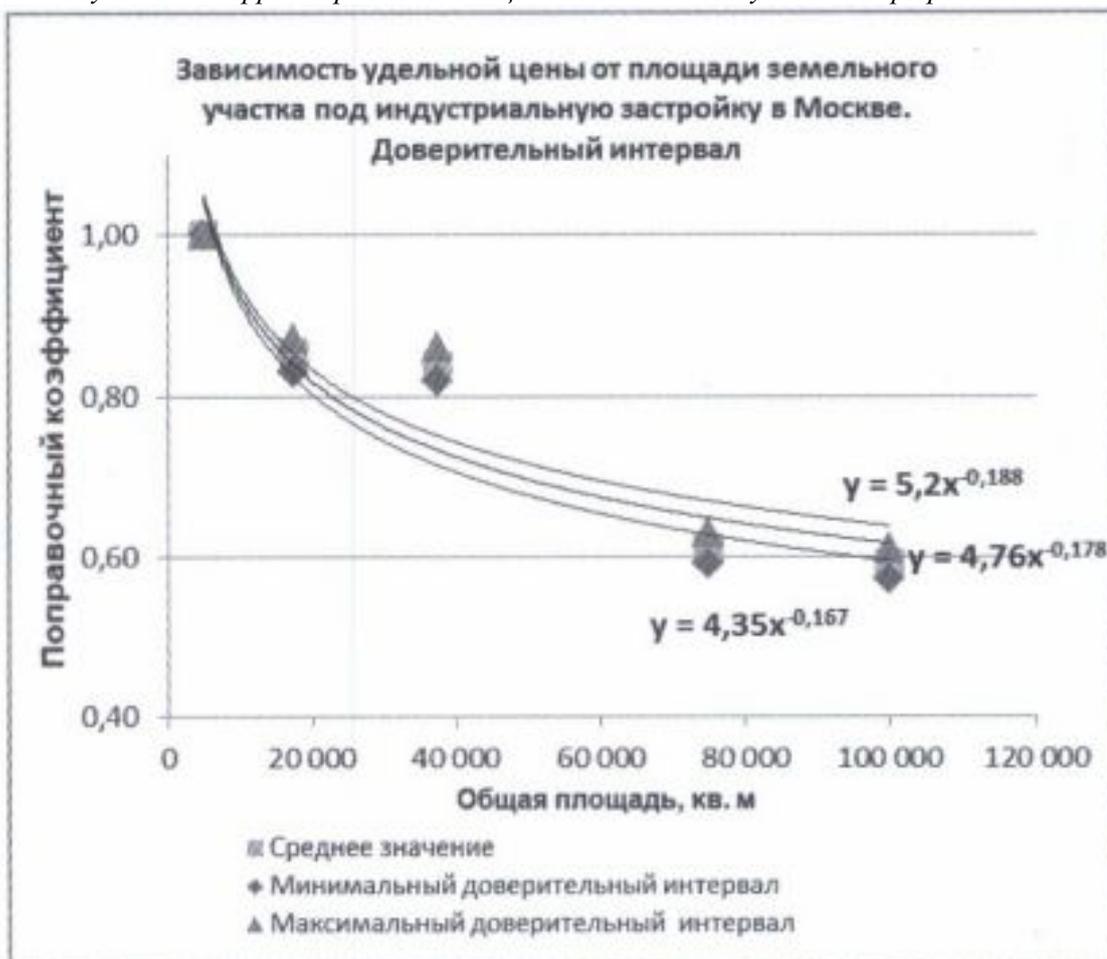
Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

В настоящем Отчете в качестве значения корректировки на уторгование для земельных участков недвижимости, оценщик использовал данные, рассчитанные и опубликованные Научно Практическим Центром Профессиональной оценки (НЦПО) «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-23, 2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Величина поправки составляет -13%.

Поправка на площадь

Поправка на площадь вводилась на основании данных, рассчитанных и опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 9.1. Корректировки на площадь для земельных участков при расчете стоимости



Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Л.А. Лейфера

Таблица 9.5. Расчет поправки на площадь

Параметры сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Площадь земельного участка	97,7	91,2	38,4	150,0	27,3	20,0	15,0	40,0	75,0
Величина поправки	-	-1,2%	-15,3%	7,9%	-20,3%	-24,6%	-28,4%	-14,7%	-4,6%

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Определение рыночной стоимости улучшений

Рыночная стоимость определяется затратами на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа объектов оценки и рассчитывалась по следующей формуле:

$$PC = BCЗ - I_n, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость;

BCЗ – восстановительная стоимость замещения (затраты на замещение);

I_n – накопленный износ.

Определение восстановительной стоимости

В данном Отчете восстановительная стоимость объектов оценки (зданий и сооружений) – это специальный вид стоимости, определяемой как стоимость воспроизводства, то есть, как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением аналогичных материалов и технологий без учета износа.

Для расчета восстановительной стоимости замещения объектов оценки был использован метод сравнительной единицы с последующей индексацией справочных показателей удельной стоимости воспроизводства в уровень цен на дату оценки. При этом в качестве справочной базы были использованы данные «Справочников укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ».

Основная формула расчета восстановительной стоимости, без учета НДС, при использовании укрупненных показателей стоимости строительства «Справочников укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ»:

$$BCЗ_{д.о.} = BCЗ_{б.п.} \times K_{рег.-эк.} \times K_{пересчета\ уровня\ цен\ от\ даты\ выпуска\ справочник\ к\ дате\ оценки} \times V \times ПП,$$

где:

- $BCЗ_{д.о.}$ — восстановительная стоимость улучшений по состоянию на дату проведения оценки, руб.;
- $BCЗ_{б.п.}$ — восстановительная стоимость замещения улучшений в базовом периоде на дату составления соответствующего справочника, руб.
- $K_{рег.-эк.}$ — регионально-экономический коэффициент пересчета уровня цен справочных данных в зависимости региона расположения объекта. Определяется согласно типу конструктивной системы объекта в соответствии со сборниками и справочниками КО-ИНВЕСТ.
- $K_{пересчета\ уровня\ цен\ от\ даты\ выпуска\ справочника\ к\ дате\ оценки}$ — коэффициент пересчета уровня цен справочника к уровню цен на дату проведения оценки. Определяется в соответствии с данными сборников КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».
- V — количественное значение удельных показателей для каждого типа улучшений (куб. м. зданий, п.м. трубопроводов, кабельных и воздушных линий, железно-дорожных путей, куб.м. резервуаров и т.д.);
- $ПП$ — коэффициент прибыли предпринимателя. Применяется при расчете стоимости строительства улучшений в случае, если прибыль предпринимателя не учтена в составе стоимости сравнительной единицы справочных данных.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Приобретение

(оформление) земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством и включает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Прибыль предпринимателя (инвестора) представляет собой предпринимательский доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Существует несколько подходов к расчету предпринимательской прибыли, каждый из которых основан на своих предпосылках и допущениях. Наиболее точным является мониторинг прибыли предпринимателя по рыночным показателям цены строительства и продажи 1 кв.м. объектов.

Мониторинг прибыли предпринимателя представлен в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018., табл.1.1.2. (изд. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича»).

Определение накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию.

Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды устаревания (износа): физический, функциональный и внешний (экономический).

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – $I_{сов.}$, рассчитываемый по формуле:

$$I_{сов.} = 1 - (1 - I_{физ.}) \times (1 - I_{фун.}) \times (1 - I_{вн.})$$

где

$I_{сов.}$ – общий накопленный износ;

$I_{физ.}$ – физический износ;

$I_{функц.}$ – функциональное устаревание;

$I_{вн.}$ – внешнее устаревание.

Физический износ

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Оценочной деятельности выделяют пять основных методов определения физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);

- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат.

Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение. Данный метод позволяет получить достаточно точные результаты, но при этом в большинстве случаев его сложно реализовать на практике, т.к. необходимо точно определить физические объемы и стоимость работ по устранению износа по каждому элементу здания.

Метод хронологического возраста.

Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{В_x}{В_{сс}} \times 100\%,$$

где $В_x$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$В_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста.

Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{В_э}{В_{сс}} \times 100\% = \frac{(В_{сс} - В_{ост})}{В_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{В_{ост}}{В_{сс}}\right) \times 100\%,$$

где $В_э$ – эффективный возраст объекта оценки;

$В_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;

$В_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации.

Экспертный метод.

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа. Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов.

Таблица 9.6. Данные для расчета физического износа экспертным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: *Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981. Кутуков В.Н.*

Метод разбивки.

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

В рамках данного Отчета физический износ определен на основании технических паспортов на здания с последующим приведением этих значений на дату оценки.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание обычно вызвано несоответствием использованных материалов и конструкции здания современным стандартам. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустранимыми. В случае, если недостатки объекта или его элементов можно устранить, то рассчитывается стоимость затрат на приведение объекта к современным стандартам и требованиям. Если недостатки устранить физически невозможно или экономически нецелесообразно, размер функционального устаревания рассчитывается путем определения потерь в доходе от эксплуатации объекта по сравнению с объектами не имеющих таких недостатков и соответствующих современным стандартам и требованиям.

Функциональное устаревание объектов, рыночная стоимость которых определяется в рамках затратного подхода, не рассчитывалось, т.к. Оценщик не обнаружил признаков функционального устаревания, соответственно функциональное устаревание принято равным 0%.

Внешнее устаревание

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), или состояние рынка.

Анализ коммерческой недвижимости не выявил внешнего устаревания для объекта оценки. Внешнее устаревание принято равным 0%.

Корректировки справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим

и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

Поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения здания

- Поправка на различие в конструктивных элементах
- Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания
- Поправка на различие в высоте этажа
- Поправка на наличие подвалов
- Поправка на наличие фонарей
- Поправка на фундамент
- Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

- Поправка на разницу в разнице ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$)
- Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности
- Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли
- Регионально экономические поправки
- Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Поправка на различие в конструктивных элементах

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c,$$

где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» справочников «Ко-Инвест». Поправка на различие в конструктивных элементах не вводилась, оценщиком не выявлено существенных отличий в конструктивных решениях отдельных элементов объектов оценки и объектов-аналогов справочника.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -a \times C_{ст. \text{аналог}},$$

где:

а – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

Ст. аналог – справочная стоимость стен, приводимая в графе «Стены наружные с отделкой» таблиц стоимостных показателей справочников «Ко-Инвест».

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания не вводилась, т.к. среди объектов оценки не обнаружено пристроенных зданий.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб./куб.м. на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \times C_{\text{карк}}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_a , h_o – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа для жилых зданий (руб./кв.м. на здание в целом) определяется по формуле:

$$C_h = K_h \times \text{Собщ},$$

где:

Собщ – удельный справочный показатель стоимости здания;

K_h - корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

Таблица 9.7. Поправка на различие в высоте этажа

Высота этажа	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3	3,1	3,2	3,3	3,4
Корректирующий коэффициент	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091
Высота этажа	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4	4,1	4,2	4,3	
Корректирующий коэффициент	1,104	1,117	1,130	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208	

Источник информации: справочник «Ко-Инвест. Общественные здания 2016»

Поправка на различие в высоте этажа не вводилась, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» справочников «Ко-Инвест». Данная поправка не вводилась, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» справочников «Ко-Инвест». Данная поправка не вводилась, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру.

Поправка на фундамент

Поправка на фундамент определяется на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже:

Таблица 9.7. Поправки на фундамент в зависимости от расчетного давления

Расчетное давление на основание, Мпа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

Источник информации: справочник «Ко-Инвест. Общественные здания 2016»

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применить коэффициенты приведенные ниже:

Таблица 9.8. Поправки на фундамент в зависимости от глубины заложения

Глубина заложения	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

Источник: справочник «Ко-Инвест. Общественные здания 2016»

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Оценщик не обладает достоверной информацией о параметрах фундаментов и грунтов объектов оценки. Оценщик исходит из допущения, что объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру. Исходя из вышесказанного, поправка на фундамент не вводилась.

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем

Поправка на отсутствие прочих и специальных конструкций и инженерных систем заключается в исключении удельных показателей на соответствующие конструкции. Данная поправка не вводилась, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру.

Поправка на разницу в разнице (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в разнице (V, м³) или площади (S, м²) рассчитывается исходя из соотношений представленных в таблице ниже. Значение поправки для каждого из объектов оценки отображено в итоговой расчетной таблице.

Таблица 9.9. Поправка на разницу в объеме/площади объектов

На разницу в объеме		На разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник информации: справочник «Ко-Инвест. Общественные здания 2016»

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \alpha_j / \alpha_c,$$

где:

α_c и α_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта:

Таблица 9.10. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник информации: справочник «Ко-Инвест. Общие здания 2016»

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 4 справочников «Ко-Инвест».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности принят равным 1, т.к. базовый регион справочника (Московская область) и регион расположения объектов оценки сопоставимы по этому параметру.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Данная корректировка не вводилась, т.к. оценщик не обладает достоверной информацией об уровне доначислений для объектов оценки. Оценщик исходит из допущения, что объекты оценки и объекты-аналоги справочника сопоставимы по этому параметру.

Регионально экономические поправки

Регионально экономические поправки позволяют пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте, по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе, может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эк}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}},$$

где:

$K_{\text{рег-эк}}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России – в Московской области), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве. Ко-Инвест»;

$K_{\text{зон-эк}}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных или по приведенной в справочнике «Ко-Инвест» таблице «Зональные коэффициенты изменения

стоимости строительства (по имеющимся на 01.01.2011 данным)». Регионально экономическая поправка принята равной 1, т.к. данный параметр учтен в корректирующем коэффициенте на изменение цен в строительстве с даты выхода справочника на дату оценки.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты издания справочника «Ко-Инвест» ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_o / I_{спр},$$

где:

I_o и $I_{спр}$ – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (публикуются в ежеквартальных информационно аналитических бюллетенях Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве»). Значения корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве после даты издания справочника приведены в итоговой расчетной таблице.

Таблица 9.11. Данные для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость объекта, руб.	Кадастровая стоимость объекта, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Готовность объекта	Год постройки	Материал стен	Этажность	Наименование справочника	Код аналога	Наименование аналога	Конструктивная система
1	Мастерская по ремонту автотранспорта	г. Москва, р-н Западное Дегунино, ш. Коровинское, д. 35б, стр. 1	77:09:0002016:1019	н.д.	9 707 280,86	238,4	1 407	100%	1989	Кирпичные	1	Промышленные здания 2017	ПЗ.19.000.0055	Механические мастерские	КС-1

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «КАУ» на основании данных Заказчика

Таблица 9.12. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Адрес объекта	Код аналога	Наименование аналога	Конструктивная система	Удельная стоимость аналога для базового региона на дату выхода справочника без учета НДС, руб./ед. изм.	Единица измерения удельной стоимости аналога	Корректировка на разницу в площади/объеме	Регионально-климатический коэффициент	Индекс перехода в уровень цен на дату оценки	Скорректированная удельная стоимость на дату оценки, руб./ед. изм.	Прибыль предприятия	Физический износ	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Удельная стоимость объекта без учета НДС, руб./ед. изм.	Стоимость объекта, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Мастерская по ремонту автотранспорта	г. Москва, р-н Западное Дегунино, ш. Коровинское, д. 35б, стр. 1	ПЗ.19.00 0.0055	Механические мастерские	КС-1	4 790	куб. м	0,87	1	1,57759	6 574	31%	18,47%	0%	0%	7 022	11 856 000

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «КАУ»

*- регионально-климатический коэффициент учтен в коэффициенте роста цен на строительные-монтажные работы

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная в рамках применения затратного подхода на дату оценки, округленно, с учетом НДС, составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019	11 856 000
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	52 262 000
Итого		64 118 000

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

Согласование результатов расчетов

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

Таблица 10.1. Расчет весовых коэффициентов

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	-	100	-
II	0,2	-	100	-
III	0,1	-	100	-
IV	0,3	-	100	-
Итого		-	100	-

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Таблица 10.2. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом, руб.	Весовой коэффициент			Обновленная средневзвешенная рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
					Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019	-	11 856 000	-	-	1,0	-	11 856 000
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	-	52 262 000	-	-	1,0	-	52 262 000

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 238,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1 и права аренды земельного участка, площадью 9 765 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1, с учетом НДС и округления, составляет:

64 118 000

(Шестьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019;	11 856 000	9 880 000,00
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	52 262 000	43 551 666,67

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором № 537 от «22» апреля 2019 г. произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих Закрытому акционерному обществу «Производственно-транспортная фирма «Авторус-94», для купли-продажи по состоянию на дату оценки «22» апреля 2019 г.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 238,4 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1 и права аренды земельного участка, площадью 9 765 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002016:26, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, расположенного по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1, с учетом НДС и округления, составляет:

64 118 000

(Шестьдесят четыре миллиона сто восемнадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, общей площадью 238,4 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Коровинское ш., д. 35б, стр. 1, кадастровый номер: 77:09:0002016:1019;	11 856 000	9 880 000,00
2	Право аренды земельного участка (Категория земель: Земли населенных пунктов/ ВРИ: для дальнейшей эксплуатации транспортно-складской базы), кадастровый номер: 77:09:0002016:26, общей площадью 9 765 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Коровинское ш., вл. 35б, стр. 1	52 262 000	43 551 666,67

Источник информации: составлено ООО «КАУ»

12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

12.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.10.2018 г б/н.
- Технический паспорт здания (строения) от 30.01.2019;
- Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) от 30.11.2006 № М-09-032181;
- Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30.11.2006 № М-09-032181.

Копии указанных документов представлены в Приложении настоящего Отчета.

12.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

Нормативные документы

1. Международные стандарты оценки (МСО-2003);
2. Европейские стандарты оценки (ЕСО-2000);
3. Гражданский кодекс РФ (Часть третья). Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ (в действующей редакции);
4. Гражданский кодекс РФ (Часть вторая). Федеральный закон от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в действующей редакции);
5. Гражданский кодекс РФ (Часть первая). Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в действующей редакции);
6. Налоговый кодекс РФ (Часть вторая). Федеральный закон от 05 августа 2000 г. №117-ФЗ (в действующей редакции);
7. Налоговый кодекс РФ (Часть первая). Федеральный закон от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ (в действующей редакции);
8. Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (в действующей редакции);
9. Земельный кодекс РФ. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. (в действующей редакции);
10. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в действующей редакции);
11. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
12. Закон РФ от 11 октября 1991 г. №1738-1 «О плате за землю» (в действующей редакции);
13. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
14. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
15. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);
16. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (в действующей редакции на дату составления отчета об оценке);

17. «Положение по техническому обслуживанию жилых зданий» (ВСН 53-86р), утв. приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. №191;
18. СТО РОО 10-02-95. Декларация РОО. Основные положения;
19. СТО РОО 20-01-96. Общие понятия и принципы оценки. Основные положения;
20. СТО РОО 20-02-96. Рыночная стоимость как база оценки. Основные положения;
21. СТО РОО 20-06-96. Классификатор услуг по оценке имущества. Основные положения;
22. СТО РОО 21-01-98. Оценка недвижимости. Основные положения;
23. СТО РОО 27-01-99. Кодекс профессиональной этики членов РОО;
24. СТО РОО 20-03-96. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости. Основные положения;
25. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, 2-я редакция, М. Экономика, 2000 г.

Литература

1. Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве». – СПб.; Питер, 2000 г.;
2. Болдырев В.С., Федоров А.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости». – М.: Азбука, 1997 г.;
3. Волчков Н.Г., «Справочник по недвижимости». – М.; Инфра-М, 1996 г.;
4. Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Кредитование под залог и ликвидационная стоимость». – Днепропетровск, изд-во «Новая идеология», 2001 г.;
5. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов. Курс лекций». – СПб, 1997 г.;
6. МДС 81-1.99. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории РФ. / Госстрой. – М.; ГУПЦПП, 1999 г.;
7. «Оценка недвижимости» под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. / учебное пособие. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
8. «Оценочная деятельность в экономике» под ред. проф. Джухи В.М. и доц. Киреева В.Д. М.: ИКЦ «Март», Ростов-на-Дону: издательский центр «Март», 2003 г.;
9. Седов А.И., Сапрыкин В.Ф. «Обследование и реконструкция железобетонных и каменных конструкций эксплуатируемых зданий и сооружений». – М.; Стройиздат;
10. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». – СПб, ТОО «Технобалт», 1995 г.;
11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». – СПб, Издательство СПб ГТУ, 1997 г.;
12. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». – М.; Дело, 1997 г.;
13. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», учебное пособие. М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994 г.;
14. «Экономика недвижимости» под ред. проф. Ресина В.И., М.: Дело, 1999 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги для объектов недвижимости, использованных в рамках затратного подхода

← Я ↻ 🔒 www.cian.ru Продам коммерческую землю Ижорская улица 6, Москва метро Ховр...

Коммерческая земля, 91,2 сот.
 Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6 [На карте](#)
 🟢 Ховерино - 27 мин. пешком

📌 В избранное 📏 📐 📄 📧 📞 📧 Пожаловаться



5 фото

Площадь: **91.2 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Продать 2 земельных участка промышленного назначения (право долгосрочной аренды на 25 лет). Общая площадь - 9117 кв. м. Участки представляют собой единую асфальтированную территорию, огороженную бетонным забором. Кадастровые номера - 77-09-0002016-27 и 77-09-0002016-8. Электричество 50 кВт. В настоящий момент объект в аренде у строительной компании. Доход от аренды - 450 000 рублей в месяц (окупаемость - 4,6 лет!). Собственник.

24 900 000 Р 273 027 Р за сот.

PRO ID 407235
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Еще 24 объекта

+7 925 022-85-83
+7 985 645-15-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв

[Написать сообщение](#)

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору [Вход и регистрация](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК 📌 📌 📌 [+ Добавить объявление](#)

Недалежность в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ВАО > Перово > метро Шоссе Энтузиастов > шоссе Энтузиастов

вчера, 03:45 930 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

Коммерческая земля, 38,4 сот.
 Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С51 [На карте](#)
 🟡 Шоссе Энтузиастов - 17 мин. пешком 🟡 Перово - 19 мин. пешком

📌 В избранное 📏 📐 📄 📧 📞 📧 Пожаловаться

Нет фото

Площадь: **38.4 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Продается участок земли с двумя строениями, площадь участка - 3836кв.м., площадь здания - 41,2 кв.м. Цена 13 426 000 р.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 433-97-67
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена **13 426 000 Р**

13 426 000 Р 349 636 Р за сот.
📧 Следить за изменением цены
 УСН

ID 13972462

+7 910 433-97-67

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

← ↻ https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_903931987

Участок 1.5 га (промназначения) 100 000 000 ₽

№ 903931987, размещено 7 апреля в 19:29 6071 (+11)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 925 700-67-74

[Написать сообщение](#)

Нилита
Частное лицо
На Авито с января 2016
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес:
метро , Москва, Полежаевская

Реклама

Особняк Кушелева-Безбородко
Клубный дом Кушелева-Безбородко. Квартиры с панорамным видом на **Неву**. Звоните!
[Планировки и цены](#)
[Выбор квартир](#) [Резиденции](#) [Контакты](#)
kutzova24.ru
Простая декларация на рекламном сайте

Реклама

Купите участки земли

← ↻ https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27.25_ga_promnaznacheniya_1322576022

Участок 27.25 га (промназначения)

22 000 000 ₽

№ 1322576022, размещено 14 апреля в 07:58 2489 (+13)[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Площадь: 2725 сот.

Адрес: г.Москва, Нагатинская набережная, вл. 4А
м. Нагатинская (500 м) м. Верхние котлы (800 м) м. Крымская (1.5 км)

8 963 681-04-21

[Написать сообщение](#)**Анна**
Частное лицо
На Авито с января 2014

2 объявления пользователя

Адрес:
г.Москва, Нагатинская набережная, вл. 4А

Реклама

Купите участки земли промназначения
Купите земельные **участки** от 30 соток в Шереметьево 2 и Сходня в 10 км. от МКАД.
[Участки в Шереметьево](#)
[Участки земли в Сходня](#)
[Получить консультацию](#)
ли-пт 9:00-19:00
tehparaki.himki-land.ru
Адрес и телефон: Москва

Реклама

Дни рекордных

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажи коммерческих участков в Москве > Варшавское шоссе > Новокаширское шоссе > ЮАО > Бирюлево Западное > метро Аннино

вчера, 03:45 2 719 просмотров, 4 за сегодня

Коммерческая земля, 20 сот.

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона [На карте](#)

М Аннино · 5 мин. на транспорте

Новокаширское шоссе, 4 км от МКАД Варшавское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

Площадь: **20 сот.** Категория: **Земли промышленности**

ЗЕМЛЯ 0,2 ГА ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ 32КМ МКАД ВНЕШНЯЯ СТОРОНА (пересечение Варшавского шоссе и МКАД). Рядом большой ТРЦ "Лужайка" (25 000 кв.км), фермерский рынок, автосалон, планируется строительство автовокзала. в СОБСТВЕННОСТИ, Категория земельземля

18 500 000 Р 925 000 Р за сот.

PRD
ЖилКомСервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 187 объектов

+7 929 503-57-27
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажи коммерческих участков в Москве > Минское шоссе > ЗАО > Филевский парк > метро Филы

сегодня, 11:51 93 просмотра, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 15 сот.

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Тучковская ул. [На карте](#)

М Филы · 15 мин. пешком

Минское шоссе, 0 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



9 фото

Площадь: **15 сот.** Категория: **Земли промышленности**

Арт. 9516387 Продаётся право аренды земельного участка. Площадь земли 15 соток. Участок правильной формы, разработан. Без построек, без насаждений. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - строительство. Сами планировали строить гостиницу. Все

16 000 000 Р 1 066 667 Р за сот.

PRD
Простор
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 818 объектов

+7 985 891-28-70
Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **Роман Попов**
Нет отзывов

← ↻ https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1405276155 📍 📄 📧 ⚙️

Участок 40 сот. (промназначения) ▼ 35 000 000 ₽

№ 1405276155, размещено 15 апреля в 13:09 📍 2365 (+11)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



8 495 801-61-03

Написать сообщение

ДИОС-недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Алевтина

Адрес
Москва, Рябиновая улица, 38

ДИОС-недвижимость
Все операции на рынке недвижимости. Погашение коммунальных платежей при продаже недвижимости. Срочный выкуп квартир. Доверительное управление.



82 объявления агентства

Реклама

Студии с отделкой

Площадь: **40 сот.**

Адрес: Москва, Рябиновая улица, 38
 📍 Озёрная (1.9 км) 📍 Говорово (2.8 км) 📍 Минуринский проспект (3.4 км)

← ↻ <https://www.dian.ru/sale/commercial/205025264/> 📍 📄 📧 ⚙️

вчера, 03:45 📍 20 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 75 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул, 23С2 На карте

📍 Юго-Восточная откроется в 2019 - 11 мин. пешком 📍 Выхино - 19 мин. пешком
 📍 Рязанский проспект - 23 мин. пешком

❤️ 8 избранное 📌 📄 📧 📍 📄 📧 ⚙️ 🔔 Показать



110 000 000 ₽

1 466 667 ₽ за сот.
 📍 Следить за изменением цены
 УСН

ID 19236599

+7 965 202-26-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДИАМ. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Площадь: **75 сот.** Категория: **Земли промышленности (можно изменить)**

Предлагаю участок
 Здравствуйте! Предлагаю ЗУ.
 Можно использовать под застройку ЖК, если участвовать в проекте реновации.

Адрес:
 Сормовская ул. вл. 23 стр. 2 (ЮВАО)

Фотографии оцениваемых объектов



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания

Документы, регламентирующие деятельность 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:

Корневский Артем Андреевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 317115, выдан 25.10.2002г.
ОВД района "Богородское" г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 13 » мая 2008г., регистрационный № 004430

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.

Выдано « 30 » июня 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024121 *





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 608964

Настоящий диплом выдан Кореньевскому
Артему Андреевичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 15 декабря 2003 по 10 сентября 2004
 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга
(наименование учреждения/образовательного учреждения)

по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы/специализации образовательного учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 сентября 2004
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Кореньевского
(фамилия, имя, отчество)
Артема Андреевича

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

Город Москва 2004
(наименование города, дата)



[Signature]
 Председатель государственной
 аттестационной комиссии
(наименование должности)
 (директор)

[Signature]
 (директор)

МНО Голосов. 1556

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 971



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007882-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мясоедову Тимуру Александровичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Документы, представленные Заказчиком