

ОТЧЕТ № 17МГ-ДУ-2727/36

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 269,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Москва, 2018 г.

ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3, тел. (499) 267-59-74, e-mail: mok@valnet.ru

Заключение об оценке № 17МГ-ДУ-2727/36

Настоящее заключение на одном листе подготовлено ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» в соответствии с Договором № 17МГ-ДУ-2727 от 5 октября 2017 года, заключенным между ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», в лице Генерального директора Цыпкина Ю.А., действующего на основании Устава, и АО «МОСГАЗ», в лице заместителя Генерального директора по правовым и корпоративным вопросам Чичикова П.Н., действующего на основании Доверенности от 09.09.2017 г. № 20-03/441 и Дополнительным соглашением № 36 к Договору.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке на листах, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Цыпкиным Ю.А.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611, Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение общей площадью 269,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11.

По состоянию на 17 ноября 2017 г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	16 823 898,00	<i>Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь рублей, 00 копеек</i>
----------------	---------------	---

Оценщик,
Генеральный директор
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
4.1.1	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:.....	8
4.1.2	Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:	8
4.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
5.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.2	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ	14
6.2	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА	14
6.3	ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ОТ РАЗЛИЧНЫХ СУБЪЕКТОВ РЫНКА	14
6.4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
7.1	СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
7.2	СУЩНОСТЬ ПОДХОДОВ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	16
8	ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1	КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	18
8.2	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ МОСКВЫ	20
8.3	ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ 1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2017 Г.	25
9	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
10	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
11	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
11.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	33
11.2	ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	34
12	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
12.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	35
12.2	ПОИСК ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	35
12.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	37
12.4	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	39
13	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
13.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	40
13.2	РАСЧЁТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	41
13.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	43

13.4	Вывод от использования доходного подхода.....	45
14	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	46
15	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
16	СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА	48
17	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	49
18	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	50
19	ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	52

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 269,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11 (далее – «Объект оценки»)
Результаты оценки в определении рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб.	
Затратный подход:	не применялся
Сравнительный подход:	16 823 898,00
Доходный подход:	13 124 913,00
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	16 823 898,00 <i>Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь рублей, 00 копеек</i>

2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

Заказчик:	Акционерное общество «МОСГАЗ»
Основание для проведения оценки:	Договор возмездного оказания услуг по оценочной деятельности № 17МГ-ДУ-2727 от 05.10.2017г., заключенный между ООО «ВАЛ-НЕТ-ЦЕНТР» и АО «МОСГАЗ» и Дополнительное соглашение № 36 к Договору
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 269,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11
Балансовая принадлежность объекта оценки	АО «МОСГАЗ»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	собственность
Дата определения стоимости (дата оценки):	17 ноября 2017 года
Дата составления отчета:	30 марта 2018 года
Срок проведения оценки:	с 19 марта по 30 марта 2018 года
База оценки:	Рыночная стоимость
Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	Рубли
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей принятия управленческих решений
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. п. 4 Отчета
Стандарты оценки и обоснование их использования:	Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, от 20.05.2015 № 298, от 20.05.2015 № 299, от 25.09.2014 № 611, от 01.06.2015 № 328, Международные стандарты оценки; Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения об Оценщике

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с Оценочной организацией ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», выполняющий работу по оценке:

Фамилия Имя Отчество:	<i>Цыпкин Юрий Анатольевич</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 047021 по «Оценке стоимости предприятий (бизнеса)» от 21 сентября 2001 года.
Стаж работы в области оценочной деятельности:	16 лет
Сведения о членстве в СРО:	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
Место нахождения СРО:	105062, г. Москва, Фурманский пер, 9
Свидетельство о членстве в СРО:	№ 494 от 21.01.2010г
Наименование страховой компании:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Реквизиты договора страхования ответственности:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-058618/17 от 08.09.2017г. Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058609/17 от 8 сентября 2017 г.
Реквизиты страхового свидетельства:	Страховой полис № 433-058618/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» 433-058618/17 от 8 сентября 2017 г., срок действия с 13.01.2018 г. по 12.01.2019 г. Страховой полис № 433-058609/17 по договору страховой компании «ИНГОССТРАХ» № 433-058609/17 от 8 сентября 2017г., срок действия с 01.11.2017 г. по 31.10.2018 г.
Сумма страхования гражданской ответственности:	Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сумма страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация об оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» Юридический адрес:115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3 ОГРН 1097746404733 от 27.07.09 г.

3.2 Сведения о Заказчике

Заказчик (далее – Заказчик), заключивший Договор № 17МГ-ДУ-2727 с ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Заказчик:	Акционерное общество «МОСГАЗ»
Местоположение:	105120, г. Москва, Мрузовский пер, д.11, стр. 1
Реквизиты Заказчика:	ОГРН 1127747295686 от 28. 12. 2012г. ИНН/КПП 7709919968/774850001 Р/с: 40602810500160000005 в ПАО Банк ВТБ К/с: 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525187

4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

4.1 Основные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, ограничивается нижеследующими допущениями и ограничивающими условиями, являющимися неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, именуемыми далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

4.1.1 Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщики не принимают на себя ответственности за правовое описание имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности, достоверность которого определяется со слов Заказчика. При оценке Оценщики исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на недвижимость сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов.
2. Оценщики исходили из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
3. Объект оценки, свободен от каких бы то ни было, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
4. Объект оценки, по предположению Оценщиков, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем Отчете и могут повлиять на его стоимость.
5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не отмечено в Отчете об оценке.
6. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по Объекту оценки. Рисунки и схемы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемом Объекте.
7. Информация о составе и технических характеристиках имущества, входящего в состав Объекта оценки, была получена от специалистов Заказчика. Оценщики не несут ответственность за достоверность данной информации, тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, там где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Рабочие материалы, не включенные в Отчет, находятся у Оценщиков.

4.1.2 Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков выполнивших данный Отчет.

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету. Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
3. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на информации о ситуации, сложившейся на рынке, на дату проведения оценки.
4. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
5. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и сведения об Оценщике и Исполнителях), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
6. Оценщики выдвигают требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имён Оценщиков или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщики так же сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
7. Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиками Объекту, несет его владелец.
8. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
9. Мнение Оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. Эта стоимость может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2 Основные понятия и определения

Оценщик (субъект оценочной деятельности):	физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценочная организация:	юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и с которым оценщик заключил трудовой договор.
Рыночная стоимость:	<p>есть 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов-оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Объект оценки:	относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, ФСО №1)
Цена:	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Стоимость объекта оценки:	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)» (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1 № 298, ФСО № 2).
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).

Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Дата проведения оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №1).
Срок экспозиции объекта оценки:	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Принцип замещения:	в мировой и отечественной практике утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью.

Принцип спроса и предложения:	Предложение - это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.
Термины "износ" и "амортизация":	используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений, Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Наиболее эффективное использование:	определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО).
Оценка (appraisal):	акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation.
Ставка дисконта (discount rate):	ставка дохода, используемая для пересчета к текущей стоимости денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем.
Специализированное имущество:	имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, размером, местоположением и иными свойствами. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Международное руководство по оценке 8 (MP8). Затратный подход для финансовой отчетности (A33)).

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемые стандарты оценки

Услуги выполняются в соответствии со стандартами профессиональной деятельности в области оценки:

- Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611; ФСО № 10, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международными стандартами оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО).

5.2 Нормативные документы

Работа выполняется в соответствии со следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО №3, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611; ФСО № 10, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», принятыми Решением совета Партнерства (протокол №2 от 10 сентября 2006 г.);
- Международные стандарты оценки МСО, принятые Международным Комитетом по Стандартам Оценки (МКСО);
- И другими нормативно-правовыми актами.

6 Описание объекта оценки

6.1 Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от различных субъектов рынка.

6.2 Информация, полученная от Заказчика

По объекту оценки были предоставлены следующие исходные данные:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АП № 022623;
- Кадастровый паспорт помещения от 14.02.2011;
- поэтажный план здания и экспликация от 14.02.2011г.;
- Справка БТИ о состоянии здания от 14.02.2011г.;

6.3 Информация, полученная от различных субъектов рынка

Информация о ситуации на рынке недвижимости получена из различных источников. Данные по ценам на недвижимое имущество получены как из официальных, так и неофициальных источников. Полный перечень источников информации имеется у оценщика.

Были проанализированы все доступные данные по рынку недвижимости Москвы - как прошлые, так и текущие.

В настоящем отчете были использованы данные об объектах аналогах ведущих риэлтерских и консалтинговых компаний г. Москвы: Ко-инвест, Миан, Миэль, Риэлтинфо, Инком-недвижимость, RWAY и др.

Также была использована информация, содержащаяся на сайтах: valnet.ru, rientel.ru, osan.ru, x7x.ru, incom.ru, searchoffice.ru, 747.ru, stargorod.ru и др.

6.4 Описание объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 269 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11. Номера помещений на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 5.

Объект оценки находится в районе Войковский Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Войковская, Водный стадион.

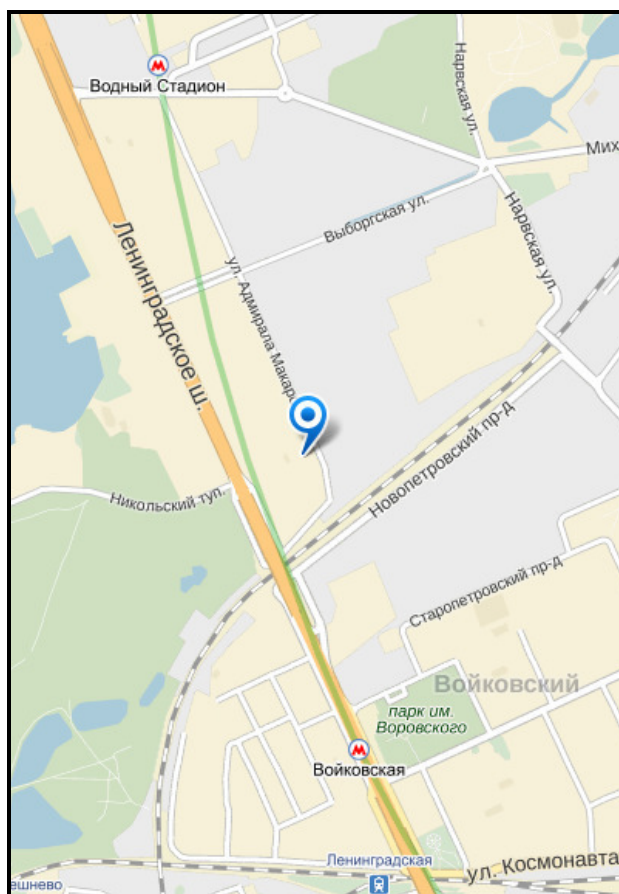


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

Таблица 1 – Описание объекта оценки

Функциональное назначение:	складское
Тип здания:	Многоквартирный жилой дом
Год постройки:	1962
Удаленность от метро:	8 мин. на машине
Площадь объекта оценки, кв. м:	269
Площадь застройки, кв. м:	-
Этажность здания (включая подземные этажи):	5
Этажи, занимаемые объектом оценки:	подвал
Материал стен:	кирпичные
Системы инженерного обеспечения:	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление, электричество
Состояние объекта:	требует косметического ремонта
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	нет
Средняя высота этажа:	2,60
Фотографии объекта оценки:	Представлены в Приложении

Результаты визуального осмотра объекта

Объекты оценки представляет собой подвальное помещение в многоквартирном жилом доме. Общая площадь помещений составляет 269 кв.м. Отделка стен – краска. Предполагаемое использование – склад.

Проведя визуальный осмотр, Оценщик признал состояние данного объекта рабочим, не требующим ремонта.

7 Методология проведения исследования

7.1 Содержание процесса оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Постановка задачи.
 - 1.1. Цели и задачи оценки.
 - 1.2. Идентификация объекта.
 - 1.3. Вид определяемой стоимости.
 - 1.4. Даты проведения оценки.
 - 1.5. Ограничения и допущения.
 - 1.6. Выбор методологии
2. Сбор исходной информации.
 - 2.1. Информация об объекте оценки.
 - 2.1.1. Документы.
 - 2.1.2. Осмотр и фотофиксация.
 - 2.2. Общая информация (регион, город, локальное окружение).
 - 2.3. Рынок объекта оценки.
3. Анализ наиболее эффективного использования
4. Расчет рыночной стоимости.
 - 4.1. Затратный подход.
 - 4.2. Доходный подход.
 - 4.3. Сравнительный подход.
 - 4.4. Согласование результатов, полученных разными методами и вынесение окончательного суждения о стоимости объекта оценки. Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, а также некоторые пределы оцененной стоимости.
5. Подготовка отчета.

7.2 Сущность подходов технологии оценки

«Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки».¹

Была заложена следующая идеология используемых подходов в оценочной деятельности.

Затраты	основана на предположении о том, что стоимость любого имущественного комплекса, должна быть сопоставима с теми затратами, которые понес собственник при его создании.
----------------	---

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оцен-

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

ки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий.

Сравнение	основана на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.
------------------	--

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доход	в большой степени отвечает основной оценочной предпосылке, т. к. предполагаемого инвестора в первую очередь интересуют будущие доходы от владения бизнесом. Данная концепция предполагает составление прогноза доходов и их приведение к текущей стоимости.
--------------	---

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

8 Обзор рынка объекта оценки

8.1 Краткий обзор экономической ситуации в РФ

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения по-

ложительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

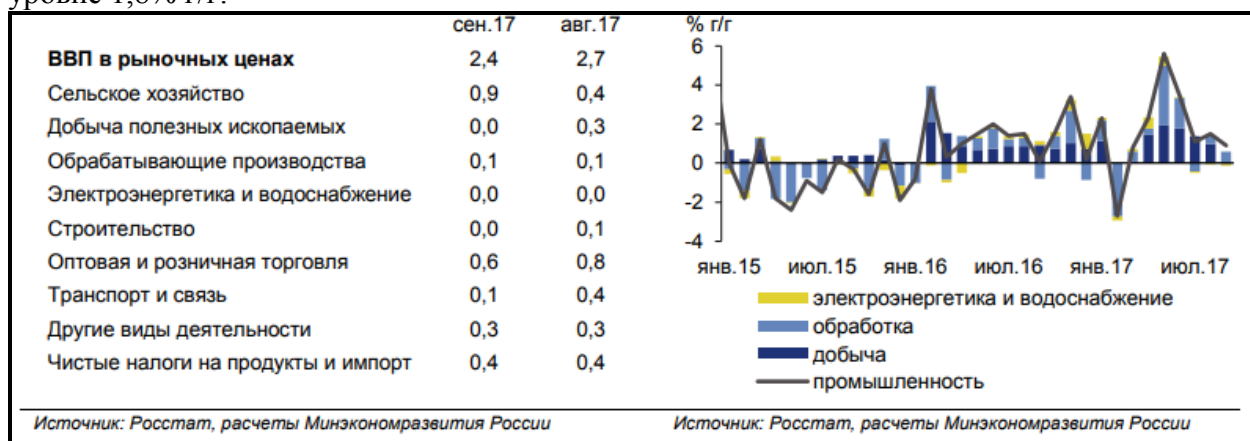


Рисунок 2 – Производственная активность

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в поквартальном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.



Рисунок 3 – Потребительский спрос

Инвестиционный спрос

В сентябре Росстат осуществил плановое уточнение данных по динамике строительства за 2015–2017 годы². С учетом итогов обследования малых и средних предприятий и данных годовой отчетности оценка спада в строительстве в 2015 году была улучшена с 4,8% до 3,9%, в 2016 году – с 4,3% до 2,2%. Динамика за 2017 год также была пересмотрена после поступления дополнительных данных от респондентов.

Уточненные данные указывают на менее выраженное, чем предполагалось ранее, восстановление в строительном секторе в текущем году. В сентябре объем строительных работ увеличился на 0,1% г/г, а по итогам января-сентября динамика строительного сектора отстает от показателей за аналогичный период прошлого года на 2,0% г/г (до пересмотра данные по итогам 8 месяцев фиксировали рост на 2,6% г/г).

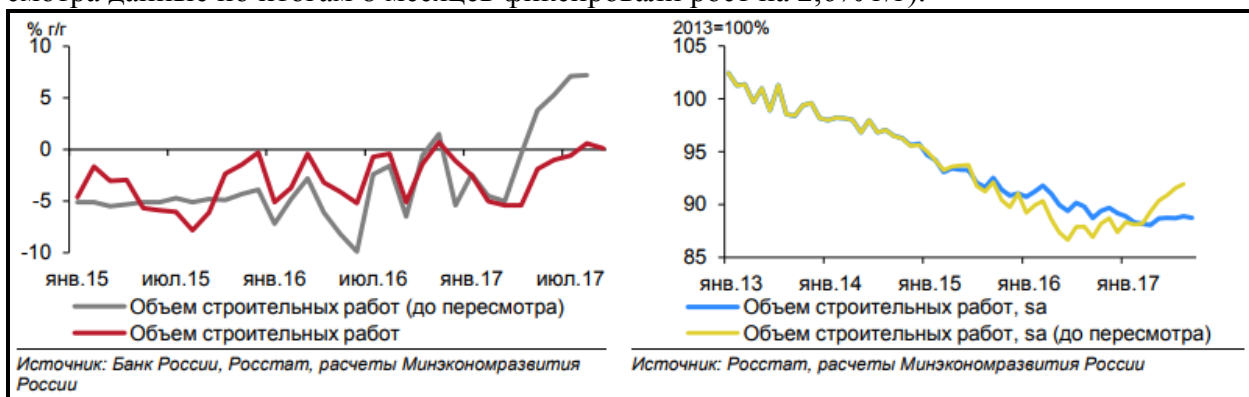


Рисунок 4 – Инвестиционный спрос

Источники: официальный сайт Министерства экономического развития и торговли РФ

8.2 Анализ рынка земель Москвы

В 1-м полугодии 2017 года изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Общая характеристика рынка земель Москвы

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 34% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Рисунок 5 – Количество свободных земель Москвы и области по округам

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Земля под коммерческую застройку

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса с осени 2014 года остаются высокими.

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. В основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы, в первую очередь, подходит под так называемый ридевелопмент и строительство бизнес - центров класса А.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 34% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

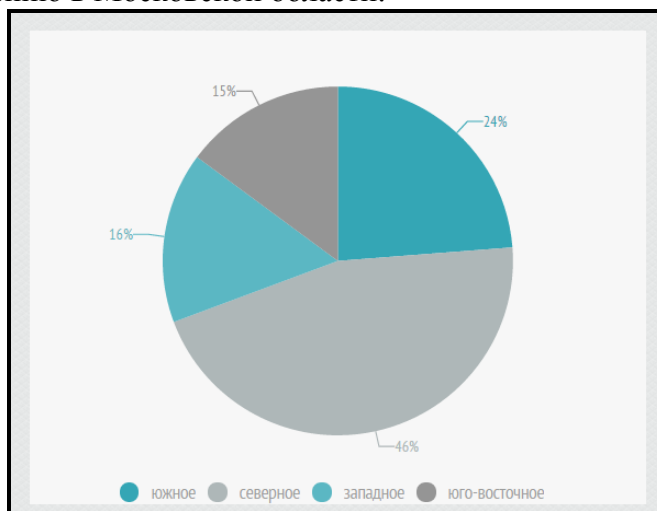


Рисунок 6 – Объем предложений земель под коммерцию Московской области

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

В Москве к продаже предлагаются к продаже, в основном, застроенные земельные участки. Расположенные на них здания находятся в различном состоянии и, в большинстве своем, предлагают их реконструкцию или снос с последующей застройкой.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков:

Местоположение. Для рынка Московской области к основным ценообразующим факторам принято относить местоположение, в том числе: направление и удаленность от центра города, от основных транспортных магистралей. По мере удаленности от центра города, МКАД или основных транспортных магистралей, цены продажи за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению.

Площадь земельного участка под объектами. Объекты промышленной недвижимости представляют собой имущественные комплексы, состоящие из земельного участка и нескольких зданий различного целевого назначения (производственного, складского, хозяйственно-административного). Все они значительно различаются по площади зданий и по площади земельного участка — или по масштабу. Ввиду высокой стоимости земельных участков в Московской области, при оценке таких комплексов сравнительным подходом, в обязательном порядке рассчитывается либо поправка на различие в площади участка оцениваемого объекта и аналога, либо поправка на плотность застройки.

Однако исследования показали, что фактор масштаба не влияет на земельные участки промышленного назначения менее 1 га.

Расположение в черте населенного пункта/вне черты населенного пункта.

Проведенный Swiss Appraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием — под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...». Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось безотносительно к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты.

Коммуникации. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

Однако, в черте г. Москвы все земельные участки либо обеспечены коммуникациями, либо имеют возможность подключения. Поэтому данный факт не оказывает значительного влияния на стоимость земли в г. Москве.

Наличие железнодорожной ветки. Анализ выявил наличие зависимости ставки от обеспеченности железнодорожным подъездом. Усредненная степень влияния данного фактора на цену оценивается в 20%, то есть при наличии в объекте продажи железнодорожного подъезда цены продаж на 20% выше, чем в случае его отсутствия.

Наличие строений на участке. Наличие строений на участке может как уменьшать, так и увеличивать стоимость земельного участка, в зависимости от состояния и эффективности использования объекта. Здания в полуразрушенном состоянии предполагают их снос с последующим строительством нового объекта и таким образом уменьшают стоимость земельного участка.

Цены

В Москве отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под коммерческую застройку. Цена зависит от различных факторов, рассмотренных выше. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Самые дорогостоящие округа – традиционно ЦАО, СВАО, ЗАО. Наименее дорогостоящие – Новомосковский, Троицкий, Зеленоградский. Цены на землю Москвы к сентябрю 2017 г. незначительно снизились (на 4% относительно декабря 2015г.). Средний диапазон цен для округов Москвы варьируется от 20 000 до 50 000 руб./кв.м.

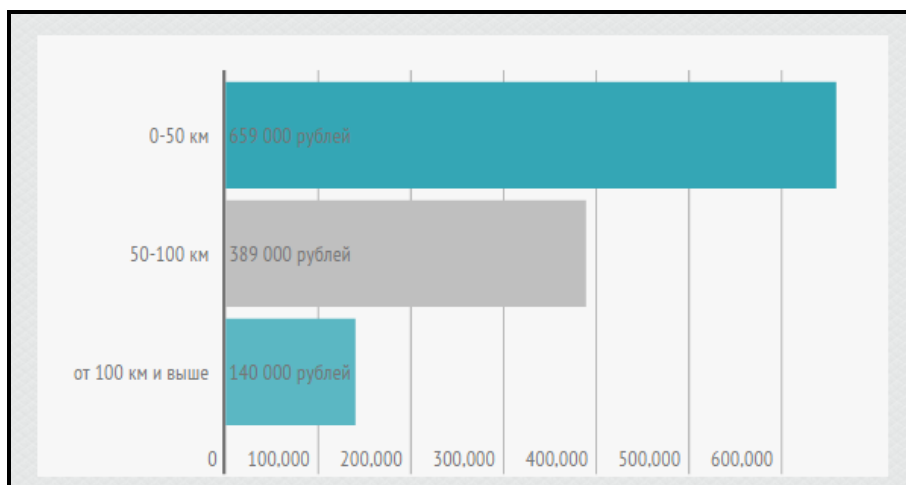


Рисунок 7 – Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД

Основные выводы и прогнозы

- Цены продажи земельных участков в Москве незначительно снизились.
- Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале 2016 по всем сегментам снизился.
 - Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.
 - Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2017 году спрос на землю появится только к концу 2 квартала.
 - Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Источник: Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.colliers.ru/>, RWAY

8.3 Обзор рынка складской и промышленной недвижимости Московского региона по итогам 1-го полугодия 2017 г.



Рисунок 8 – Индикаторы рынка в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 12,97 млн м², объем ввода составил 195 000 м². По сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2016 г. объем введенных складских площадей увеличился на 33%. 67% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских комплексов строились для дальнейшей сдачи в аренду. Одним из наиболее известных спекулятивных объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стал блок 2.4 в логистическом парке «Север 2» общей площадью около 25 000 м². Крупнейшим объектом, реализованным в формате built-to-suit и введенным в эксплуатацию во II квартале 2017 г., является склад компании BMW площадью около 35 000 м² в рамках логистического парка «PNK-Бекасово».

Следует отметить, что 52% от общего объема введенных в I полугодии 2017 г. складских площадей расположены на севере Московского региона.



Рисунок 9 – Соотношение объемов ввода и сделок купли-продажи в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Спрос

По итогам I полугодия в Московском регионе арендовано и куплено около 500 000 м² складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегмен-

те по итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м², что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 м² в складском комплексе «Никольское».

Объем вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 г. составил 1 194 тыс. м², что на 1,2 п.п. ниже аналогичного показателя в I квартале 2017 г.

85% от общего объема сделок в Московском регионе – аренда, 15% – покупка.

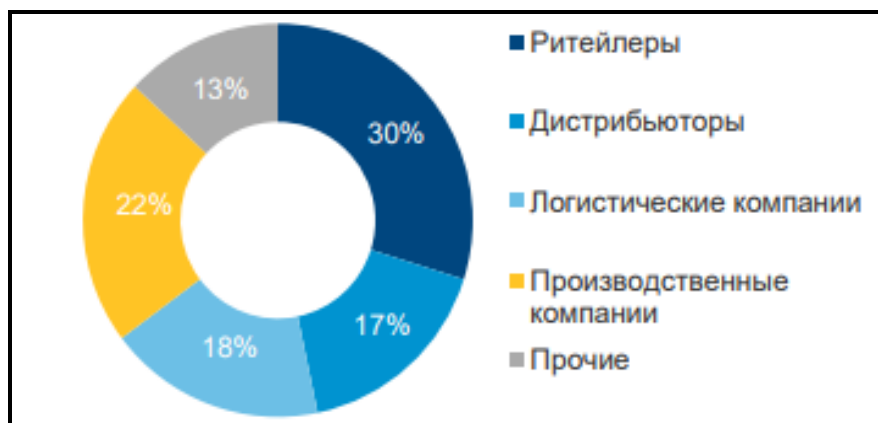


Рисунок 10 – Структура спроса в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017г.

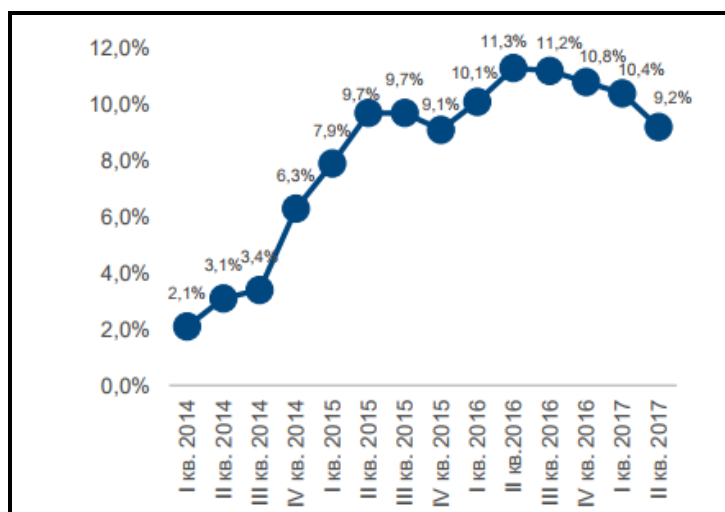


Рисунок 11 – Уровень вакансий в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Ценообразующие факторы

К основным ценообразующим факторам продажи здания производственно-складского назначения можно отнести:

- Местоположение (в том числе: направление и удаленность от центра города, от основных транспортных магистралей. По мере удаленности от центра города, МКАД или основных транспортных магистралей, цены продажи за объекты индустриальной недвижимости имеют тенденцию к снижению);
- Обеспеченность объекта земельным участком (чем больше коэффициент обеспеченности земельным участком, тем дороже объект)
- Обеспеченность коммуникациями;

- Состояние объекта.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе находится в диапазоне 3 400-4 000 руб./м² /год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока. Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 3 800 руб./м² /год.



Рисунок 12 – Заявляемые ставки аренды класса А в Московском регионе в I-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

Средняя запрашиваемая цена продажи высококлассных складских помещений в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 35 000-38 000 руб./кв.м (Без НДС).

Прогноз

По прогнозам Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксируется на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет. До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. м² качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов.

Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м²
«PNK-Валищево», блок 2, 6.1, 7	PNK Group	51 080
ПСК «Кожухово»	«МонАрх-Девелопмент»	47 700
Логопарк «Север 2», блок 4	«Логопарк Девелопмент»	43 100
Технопарк «Успенск»	Агрокомплекс Ногинский	42 000
Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А	«Промтехальянс»	31 900

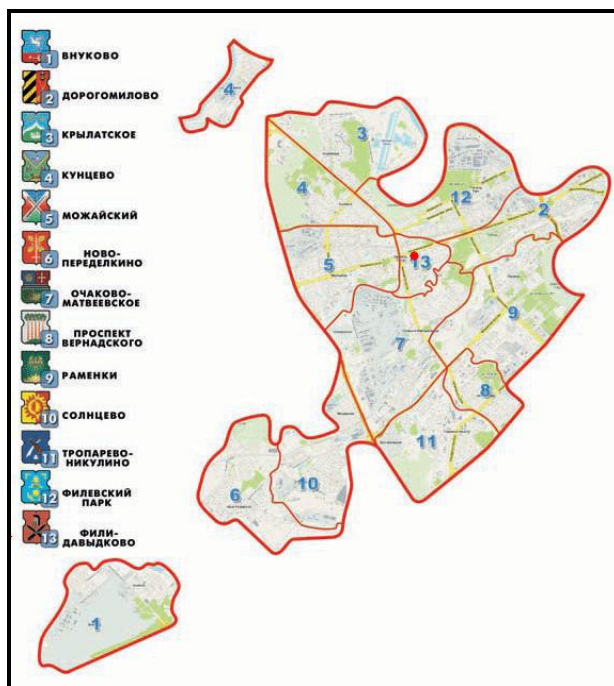
Рисунок 13 – Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017 в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

Основные выводы

- Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 3 800 руб./м2 /год.;
- Средняя запрашиваемая цена продажи высококлассных складских помещений в Московском регионе в I полугодии 2017 г. составила 35 000-38 000 руб./кв.м (Без НДС);
- Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет порядка 9,2%.
- По итогам I полугодия 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе увеличилось на 33%. по сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2016 г.

Источник: Источник: Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.colliers.ru/>, RWAY

9 Описание местоположения объекта оценки



Историческая справка

Современный Западный округ возник на давно известных поселениях: еще во втором тысячелетии до нашей эры эти земли занимали скотоводческие племена так называемой фатьяновской культуры. Орудия их труда обнаружены в ходе раскопок в Крылатском, Дорогомилово, на Воробьевых горах. Места древних поселений можно определить по курганным могильникам. Один из таких могильников был раскопан на территории Давыдково. Культуру бронзового века сменяют поселения раннего железного века, датируемые VIII-VII вв. до н. э. - VI-VII вв. н. э. Одно из городищ располагалось близ устья реки Сетунь, а другое - на территории нынешнего Филевского парка. Поселенцы городищ относились к финно-угорской группе.

С IX-XI веков здесь начинают появляться славяне. Группы курганов в Филях, Матвеевском, Очаково, Крылатском, Раменках и Тропарево свидетельствуют о заселении этой территории племенами вятичей. По соседству с курганами были расположены вятические деревни, следы которых открыты в Матвеевском, на устье Сетуни. Они-то и составили первоначальное ядро населения Подмосковья в тот период, когда в летописи впервые упоминается о Москве.

В конце XIII века образуется самостоятельное Московское княжество и тогда же появляются села Аминьево, Волынское, Тропарево, бывшие вотчинами боярских родов. Тогда же возникают княжеские (а затем и царские) вотчины в Воробьеве и Крылатском. Село Троицкое-Голенищево с XVI века было владением митрополитов, а позднее - патриархов "всей Руси"; село Крылатское на протяжении нескольких столетий находилось в числе царских вотчин. Земли нынешнего Западного округа практически полностью входили в состав Сетунского стана Московского уезда.

В XVII-XVIII веках в этих местах появляются усадьбы Милославских, Нарышки-

ных, Мстиславских. В 1812 году в Филях во время наполеоновского нашествия в избе крестьянина А. Фролова состоялся знаменитый совет в Филях, решивший судьбу столицы, а на Поклонной горе Наполеон напрасно ждал делегацию москвичей. В конце XIX века здесь прошла железная дорога до Смоленска, а позже была проложена магистраль на Киев. Эти события дали мощный толчок развитию района. Сюда из центра Москвы переводятся фабрики и заводы. Вдоль железных дорог возникают склады, селятся люди. Возникают многочисленные дачные поселки. В начале XX века строится Рублевская водопроводная станция.

После 1917 года на территории развивается местная промышленность, строятся школы, больницы, ведется жилищное строительство. Появляются крупные предприятия оборонной промышленности, размещаются воинские части. Революция 1917 года внесла изменения в административное деление здешних земель. В XIX веке они входили в состав Троице-Голенищевской волости. После революции она была переименована в честь большевика Мечислава Юльевича Козловского, председателя Малого Совнаркома и стала называться Козловской. В 1925 г. Кунцево стало городом, а еще через три года был образован Кунцевский район Подмосковья.

На территории современного Очаково-Матвеевского находилась знаменитая Кунцевская дача Сталина. В годы войны здесь пролегла одна из резервных линий обороны Москвы. Осенью 41 года было построено 361 км противотанковых рвов, 611 км проводочных заграждений, 3255 пушечных дзотов и 3755 пулеметных дотов и дзотов - это Подольская и Кунцевская линии обороны. На территориях Кунцевского района Московской области, не занятых врагом, колхозники собирают средства на строительство танковой колонны "Московский колхозник". После войны в Чоботовской средней школе рождается еще одна инициатива, которая была подхвачена по всей стране - "Украсим Родину садами". Первый сад был посажен у школы, а затем сады появились на Поклонной горе, на Ленинских горах.

С начала пятидесятых годов начинается строительство пятиэтажных домов. Возводится комплекс зданий университета на Ленинских горах. Все это привело к тому, что в 1960 году границы города расширились до кольцевой автодороги и основная территория округа вошла в состав Москвы. В этот период она состояла из трех районов - Кунцевского, Киевского и Гагаринского.

Но и кольцевая дорога не была границей Москвы. Город все расширялся, и в 80-х годах в состав Москвы вошел район Солнцево. К Олимпийским играм 1980 года в округе был построен Гребной канал в Крылатском и Олимпийская деревня в Никулино. В связи с новым административным делением Москвы в 1991 году появляется один из десяти округов Москвы - Западный. В его состав вошли и подмосковные поселки Рублево, Толстопальцево, Внуково.

Статистическая справка об округе, расположения объекта оценки

Сегодня в состав Западного округа входит 13 районов, получивших свои названия по когда-то существовавшим здесь селениям или же по основным магистралям: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Очаково-Матвеевское, Можайский, Бескудниковский, Ново-Переделкино, Проспект Вернадского, Солнцево, Тропарево-Никулино, Филевский парк, Фили-Давыдково.

Западный административный округ занимает территорию площадью в 15300 га, или 14% территории столицы. Округ ограничен на севере, северо-востоке и востоке - Москвой-рекой, на юго-востоке и юге - проспектами Вернадского и Ленинским, на западе -

Московской кольцевой дорогой.

Население округа - 1 млн. 58 тыс. человек (10,2% от населения города) из них: 229 тыс. пенсионеры и 129 тыс. дети и подростки в возрасте до 16 лет. Плотность населения - 6,9 тыс. чел. на кв. км, что ниже средней плотности населения по Москве (7,8 тыс. чел.). Самый густонаселенный район - Кунцево (124 тыс. чел.); самый малонаселенный - Внуково (20 тыс. чел.).

Важнейшие транспортные магистрали: проспект Вернадского, Ленинский проспект, Мичуринский проспект, Кутузовский проспект, Аминьевское шоссе, Минское шоссе, Рублевское шоссе.

Округ обслуживают 3 линии метро: Сокольническая, Филевская, Арбатско-Покровская. В нем пролегают более 120 маршрутов наземного транспорта.

Источник: Официальный сайт префектуры Западного административного округа города Москвы (<http://www.zao.mos.ru>).

10 Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости – его использование в качестве складских помещений.

Таким образом, физически и финансово осуществим, законодательно разрешен и максимально эффективен вариант использования объекта оценки для производственно-складских целей.

11 Затратный подход

11.1 Теоретические основы затратного подхода в оценке недвижимости

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения нынешней (текущей) стоимости актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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);

Основными этапами при применении данного подхода к расчету оценочной стоимости являются:

- расчет оценочной стоимости земельного участка в предположении, что права на него являются предметом оцениваемой сделки;
- расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки без учета износа;
- определение величины износа улучшений;
- расчет остаточной стоимости улучшений;
- расчет оценочной стоимости оцениваемого объекта (к полученной величине остаточной стоимости необходимо добавить стоимость земельного участка), если права на земельный участок являются предметом оцениваемой сделки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного имущества, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Если физически невозможно рассчитать величину затрат на воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов определяются затраты на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Существуют следующие четыре метода определения текущей стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;

- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

Метод сравнительной единицы – текущая стоимость выбранной в качестве базы сравнения единицы измерения, умножается на количество единиц в оцениваемом объекте. Единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м и т.д.

Поэлементный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Индексный метод состоит в определении на основе Положений о переоценке основных фондов стоимости воспроизводства оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

11.2 Отказ от использования затратного подхода

В соответствии с п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 года №256 об утверждении федеральных стандартов оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Отказ от использования затратного подхода к оценке рыночной стоимости помещений основан на сложившейся оценочной практике, показывающей, что затратный подход не отражает рыночного значения стоимости подобных объектов недвижимости.

Прежде всего, это связано с тем, что здание, в котором расположен объект оценки, - это жилое здание, а объектом оценки являются нежилые помещения.

На первом и подвальном этажах жилого дома расположены нежилые помещения (офисные). Данные помещения используются с целью получения дохода от эксплуатации их площади. Тогда как остальные помещения надземной части здания – это квартиры.

На практике отделить необходимые затраты на строительство для выполнения функций жилого здания (квартир) от дополнительных издержек на создание в нем помещений коммерческого назначения в большинстве случаев невозможно. Поэтому и использование затратного подхода при оценке стоимости нежилых помещений, расположенных на первом и цокольном этажах здания, представляется нецелесообразным.

И в то же время коммерческие помещения имеют стоимость, которая формируется на рынке их аренды и сделок купли-продажи. Стоимость таких помещений должна определяться сравнительным и доходным подходами с использованием аналогов с сопоставимым функциональным назначением. В соответствии с принципом НЭИ (см. п. 10 отчета) помещения объекта оценки могут быть оценены на основе принципа замещения по одинаковой удельной стоимости с коммерческими помещениями офисного, находящимися на первом или подвальном этажах оцениваемого здания или в сопоставимых с ним жилых домах.

12 Сравнительный подход

12.1 Теоретические основы сравнительного подхода в оценке недвижимости

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с Объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Сбор информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единицы и элементов сравнения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным элементам. Корректировка цены по каждому из объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных цен и сведения их к одному стоимостному показателю.

На сегодняшний момент рынок коммерческой недвижимости достаточно хорошо развит, что даёт возможность выбрать из выставленных на продажу объектов достаточное количество близких по характеристикам аналогов.

В настоящей работе для определения стоимости коммерческой недвижимости нами был использован статистический анализ обработки информации.

12.2 Поиск объектов аналогов

Наиболее важными при статистическом анализе являются такие показатели, которые позволяют судить о характерных особенностях наблюдаемого статистического ряда. В качестве средней величины в настоящем отчете используется среднее значение.

Оценка объекта признается равной средней цене сравниваемых аналогов по результатам выборки объемом, как правило, не менее 3-5 испытаний.

Задачей оценки является определение стоимости конкретного объекта, на конкретную дату, исходя из его равноценности с объектами данного типа.

Единицей сравнения принимается цена за 1 квадратный метр общей площади.

В пределах отчета два объекта признаются равными по цене, если совпадают конструктивные модели зданий, в которых они расположены и функциональные модели объектов по основным свойствам, упорядоченным на конкретную дату.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на здание;
- физические характеристики (площадь, состояние и др.);
- транспортная доступность;

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на здания за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

На этапе сбора исходной информации были использованы цены предложения из-за повсеместного сокрытия сведений об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком произведен тщательный поиск объектов-аналогов. В результате анализа рынка нежилой недвижимости (коммерческой) было отобрано 4 объекта-аналога. Стоимость 1 кв. м объекта оценки определяется как среднее значение цен 1 кв. м скорректированных объектов-аналогов.

Таблица 2 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Дата появления на рынке	30.03.2016	20.04.2016	02.11.2016	актуально
Общая площадь, кв. м (только число)	63	87,4	239	61
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва
Округ	САО	САО	САО	СЗАО
Район	Бескудниковский	Западное Дегунино	Западное Дегунино	Хорошево-Мневники
Местоположение (улица, № дома)	Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1	Дегунинская, д.3, корп.4	Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2	ул Берзарина, дом 8
Цена предложения (сделки) за весь объект	8 588 160	7 446 500	16 484 000	6 990 000
Единица измерения цены	руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену	да	да	да	да
Возможность торга (да, нет)	нет	нет	нет	да
Тип здания	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Класс конструк-				

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Типовой системы				
Этаж/Этажность	1	1	1	подвал
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Точная ссылка в Интернете	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo	http://www.sold-online.ru/deals#/?card=8988&freg=27&ftype=12&fseg=2&fdate=84.00;107.00&layer=list	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_961986243

12.3 Расчет стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 269,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11.

Нежилое помещение является помещением бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки помещение не используется. Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

Объект оценки находится в районе Бескудниковский Северного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Алтуфьево, Бибирево, Отрадное.

Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – CAO;
- Вид права – собственность;
- Назначение - складское;
- Площадь – до 300 кв. м;
- Состояние – удовлетворительное;
- Прочие характеристики соответствуют Объекту оценки;

На основании информации, изложенной выше, произведен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости (см. таблицу ниже).

Таблица 3 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение			Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1	Дегунинская, д.3, корпус 4	Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2	ул Берзари-на, дом 8
Площадь	кв. м	269,0	63,0	87,4	239,0	61,0
Цена предложения	руб.		8 588 160	7 446 500	16 484 000	6 990 000
Цена предложения	руб./кв. м		136 320	85 200	68 971	114 590
Поправка на дату						
Дата актуальности			30.03.2016	20.04.2016	02.11.2016	актуально
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,81	0,89	1,08	1,00
Величина корректировки	руб./кв. м		-26 446	-9 202	5 518	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		109 874	75 998	74 489	114 590
Поправка на торг						
Возможность торга		0	нет	нет	нет	да
Коэффициент кор-	доли		1,000	1,000	1,000	0,830

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
ректировки	ед.					
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	-19 480
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		109 874	75 998	74 489	95 110
Поправка на площадь						
Площадь, кв. м		269,0	63	87,4	239	61
Коэффициент корректировки	доли ед.	27%	0,98	0,98	1,00	0,98
Величина корректировки	руб./кв. м		-2 197	-1 520	0	-1 902
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		107 677	74 478	74 489	93 208
Поправка на этаж расположения						
Этаж			1	1	1	подвал
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,770	0,770	0,770	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-24 766	-17 130	-17 132	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		82 911	57 348	57 357	93 208
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		82 911	57 348	57 357	93 208
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		53 409	27 852	22 650	21 382
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,516	0,568	0,567	0,710
Весовой коэффициент			0,219	0,241	0,240	0,301
Вклад в стоимость объекта			18 158	13 821	13 766	28 056
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	73 800	с НДС			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	19 852 200	с НДС			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	16 823 898	без НДС			

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на дату предложения.

Корректировка на дату предложения

Поскольку объекты-аналоги №№1-3 представляют собой совершенные в 2016 г.

сделки, необходимо внесение соответствующей поправки. Данная поправка была рассчитана по данным сайта Росриэлт о ценах на офисные помещения г. Москвы в 2016 и 2017 гг.

Результат расчета поправки представлен в Таблице ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	167 259	1,000
Ноябрь, 2016 г.	154 857	1,080
Апрель, 2016 г.	187 454	0,892
Март, 2016 г.	207 473	0,806

Корректировка на уторгование

Для сравнения, в основном, использовались не фактические данные продаж, а цены предложения (за исключением Аналога №1), ввиду чего, в стоимость оферты необходимо внести поправочный коэффициент на торг. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналога №1 «17%».

Корректировка на масштаб

Согласно сложившейся практике цена на складские помещения может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его цена, таким образом, при значительном расхождении в площадях объектов сравнения необходимо вносить соответствующие поправки.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и представлена в таблице ниже.

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки			
	< 100	100-300	300-1000	> 1000
< 100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
> 1000	0,8	0,92	0,98	1,00

Корректировка на этаж расположения

Поскольку объекты-аналоги №№1-3 расположены на 1 этажах жилого дома, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная поправка определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости-2016 Том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№1-3 «0,77».

По прочим параметрам Объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми и не требуют внесения корректировки.

12.4 Вывод от использования сравнительного подхода

Таким образом, оценочная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, на дату оценки округленно без учета НДС составляет:

16 823 898,00 руб.

Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь рублей, 00 копеек

13 Доходный подход

13.1 Теоретические основы доходного подхода

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

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью).

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Доходный подход отражает наиболее вероятную стоимость объекта с точки зрения потенциального инвестора.

Международные стандарты оценки дают следующее описание доходного подхода:

«При этом подходе рассматривают данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу и рассчитывают стоимость посредством процесса капитализации. Капитализация связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое» (МСО-2007, ОППО, п. 9.2.1.2).

Доходный подход в соответствии с российскими стандартами оценки – это «совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемого Объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса. Характер использования оцениваемого Объекта выбирается исходя из анализа его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

К основным методам доходного подхода относятся:

- Метод прямой капитализации;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

13.2 Расчёт величины арендной ставки

Основой анализа стоимости величины арендной ставки для оцениваемого объекта данным подходом является сбор рыночной информации по ценам аренды аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в методе сравнительного анализа при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как величина арендной ставки за один квадратный метр общей площади (долл. США/кв. м в год).

Для объектов-аналогов была определена арендная ставка за 1 кв. м в год (по информации источников, данные арендные ставки включают НДС), в которую далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Затем рассчитывается среднее значение цены арендной ставки за 1 кв. м в год.

Определение арендной платы за помещения, аналогичные объекту оценки представлено далее в таблице ниже.

Таблица 4 – Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Складское	Складское	Складское
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м (только число)	83	210	75
Регион	Москва	Москва	Москва
Район области (округ)	САО	САО	САО
Местоположение (улица, № дома)	Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1	Москва, ул Мишина, 12	Москва, ул Острякова, 6
Арендная ставка, руб./кв.м в год	10 120	12 000	12 000
Единица измерения цены, (руб., долл., евро)	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену (да, нет)	с НДС	с НДС	с НДС
Возможность торга (да, нет)	да	да	да
Условия аренды	Без КУ	Без КУ	Без КУ
Этаж/Этажность	1	цоколь	подвал
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Точная ссылка в Интернете	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_83_m_909105777	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_210_m_1221540692	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_ofis_skl_ad_uslugi_-_pryamaya_arend_75m_1_075361819

Таблица 5 – Расчет величины арендной ставки, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Исходные данные			Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1	Москва, ул Мишина, 12	Москва, ул Острякова, 6
Площадь	кв. м	269,0	83,0	210,0	75,0
Цена предложения	руб.		10 120	12 000	12 000
Цена предложения	руб./кв. м		10 120	12 000	12 000
Поправка на торг					
Возможность торга			да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,950	0,950	0,950
Величина корректировки	руб./кв. м		-506	-600	-600
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		9 614	11 400	11 400
Поправка на состояние					
Состояние		неуд	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,820	0,820	0,710
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 731	-2 052	-3 306
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		7 883	9 348	8 094
Поправка на этаж					
Этаж		подвал	1	цоколь	подвал?
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,780	0,920	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-1 734	-748	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 149	8 600	8 094
Поправка на масштаб					
Масштаб		269,0	83	210	75
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,980	1,000	0,980
Величина корректировки	руб./кв. м		-123	0	-162
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 026	8 600	7 932
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 026	8 600	7 932
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		4 094	3 400	4 068
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,507	0,607	0,558
Весовой коэффициент			0,303	0,363	0,334
Вклад в стоимость объекта			1 826	3 122	2 649
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	7 597			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	6 438			

Корректировки/поправки в цены объектов аналогов были внесены по всем основным факторам ценообразования. Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

Условия финансирования являются рыночными и не требуют внесения корректировки. В первую очередь вводится корректировка на уторговывание.

Корректировка на уторговывание

Для сравнения, в основном, использовались не фактические данные продаж, а цены предложения (за исключением Аналога №1), ввиду чего, в стоимость оферты необходимо внести поправочный коэффициент на торг. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№1,2,4 «5%».

Корректировка на состояние

Поскольку объекты-аналоги №1, №2 находятся в удовлетворительном состоянии, а Аналог №3 – в хорошем, в отличии от Объекта оценки, без отделки, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная поправка определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости-2016 Том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№1,2 «0,82», а для Аналога №3 – «0,710».

Корректировка на этаж расположения

Поскольку объект-аналог №1 расположен на 1 этажах жилого дома, а Аналог №2 в цокольном этаже, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная поправка определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости-2016 Том I «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналога №1 «0,78», для Аналога №2 – «0,92».

Корректировка на масштаб

Согласно сложившейся практике цена на складские помещения может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его цена, таким образом, при значительном расхождении в площадях объектов сравнения необходимо вносить соответствующие поправки.

Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и представлена в таблице ниже.

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки			
	< 100	100-300	300-1000	> 1000
< 100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
> 1000	0,8	0,92	0,98	1,00

По прочим параметрам Объект оценки и объекты-аналоги являются сопоставимыми и не требуют внесения корректировки.

13.3 Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

Потери от незанятости

Потери от незанятости были рассчитаны как отношение числа арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых к общему числу арендных периодов в течение рассматриваемого срока и составили 8,3% ($=3/36*100\%$)

Операционные расходы

Операционными расходами называют периодические расходы для обеспечения

нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Поскольку по Объекту оценки (по данным заказчика) за последние три года не неслись никакие затраты, а рассчитанная ранее арендная ставка уже очищена от эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, значение операционных расходов принято равным 0 руб.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации был определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составил 8,9%.

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком

При аренде складской недвижимости для арендатора ценностью является площадь здания, а площадь земельного участка ему минимально достаточна в размере пятна застройки, так как в любом случае он имеет право пользоваться зданием и на основании сервитута и прилегающим к нему земельном участке. При продаже объекта недвижимости для покупателя, в отличие от арендатора, земельный участок имеет дополнительную ценность, так как дает ему потенциальную возможность расширить площадь здания и увеличить таким образом арендную плату. Поэтому площадь земельного участка сверх площади застройки должна увеличить рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Поскольку ставка капитализации не учитывает соотношение площадей улучшений и земельного участка, Оценщик исходил из допущения, что рыночная стоимость сдаваемого в аренду здания оцениваемого типа соответствует площади земельного участка равной площади застройки улучшений.

Расчет коэффициента соотношения площади застройки к площади земельного участка осуществлялся по следующей формуле:

$$K_s = S_{застр}/S_{зу}$$

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком осуществляется по следующей формуле:

$$P = C_{дп} * (1 - K_s)$$

Поскольку площади земельного участка совпадает с площадью застройки, данная поправка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта Оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 6 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Показатель	Обозначение	Величина	Примечание
Арендопригодная площадь, кв. м	$S_{ар}$	75,0	Данные Заказчика
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с НДС)		7 597	Расчеты Оценщика, см. выше
Потенциальный валовой доход, руб.	$I_{пвд}$	2 043 593	=7 597*75,0
Общие потери, %	F	8,3%	=3/36*100%
Потери от недосбора арендной платы, %	F_2	0%	
Общие потери, %	F	8,3%	=8,3%+0
Общие потери, руб.	F	169 618	=2 043 593*8,3%
Действительный валовой доход, руб.	$I_{двд}$	1 873 975	=2 043 593-169 618
Операционные расходы, %.	E	0%	Данные Заказчика
Операционные расходы, руб.	E	0	=1 873 975*0%
Чистый операционный доход, руб.	$I_{чод}$	1 873 975	=1 873 975 - 0
Коэффициент капитализации, %	R	8,9%	Данные сборника «Справочник оценщика недвижимости», Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объек-

			тов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.)
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	Сдп1	15 487 397	=1 873 975 /8,9%
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	Сдп1	13 124 913	=15 487 397 /1,18

13.4 Вывод от использования доходного подхода

Стоимость объекта оценки - нежилого помещения общей площадью 269,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11, рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации доходов, на дату проведения оценки составляет, округленно без учета НДС:

13 124 913,00 руб.

Тринадцать миллионов сто двадцать четыре тысячи девятьсот тринадцать рублей, 00 копеек

14 Согласование полученных результатов

При оценке, в соответствии с общепринятыми нормами, были проанализированы все три подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке, зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

В соответствии с тем, что Объект оценки планируется к продаже на открытом рынке, весовой коэффициент сравнительного подхода, как отражающего наиболее вероятную цену, по которой объект Оценки может быть продан, составит единицу.

Результаты затратного подхода не могут быть использованы при расчете итоговой величины стоимости объекта Оценки, поскольку в рамках данного подхода объект Оценки рассчитывается как помещение газорегуляторного пункта. Однако на дату оценки в здании демонтировано газовое оборудование и данный объект более не эксплуатируется как газорегуляторный пункт, а, следовательно, результат затратного подхода недостоверно отражает рыночную стоимость.

Результат, полученный в рамках доходного подхода, значительно ниже результата, полученного в рамках сравнительного подхода, поскольку объект Оценки изначально не являлся коммерческим объектом и не использовался для получения прибыли. Практика показывает, что подобные здания (ГРП, ТП) имеющие специализированное назначение при переводе в объекты коммерческого назначения часто подвергаются сносу либо реконструкции для большей эффективности использования земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости (в случае сноса существующих строений), либо единого объекта недвижимости (в случае реконструкции здания). Таким образом, Оценщик счел возможным отказаться от результатов доходного подхода при согласовании результатов оценки.

Таблица 7 - Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	не применялся	0	16 823 898,00
Сравнительный подход	16 823 898,00	1	
Доходный подход	13 124 913,00	0	
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (руб.)		1	16 823 898,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС составила:

16 823 898,00

Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь рублей, 00 копеек

15 Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 269,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.11.

По состоянию на 17 ноября 2017 г. были получены следующие значения стоимости:

Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:

-без учета НДС	16 823 898,00	<i>Шестнадцать миллионов восемьсот двадцать три тысячи восемьсот девяносто восемь рублей, 00 копеек</i>
-------------------	---------------	---

16 Список ответственных специалистов, принимавших участие в подготовке отчёта

В подготовке отчёта принимали участие специалисты, имеющие соответствующее образование в области оценочной деятельности, а так же необходимую профессиональную квалификацию.

Оценщик

ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

17 Сертификация оценки

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- 2) Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- 3) Нами был произведен личный осмотр объекта оценки, описанного в настоящем отчете;
- 4) Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении участвующих в сделке сторон;
- 5) Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- 6) Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами, обязательными для применения, в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297-299 об утверждении федеральных стандартов оценки, ФСО №1-3, стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Международными стандартами оценки МСО;
- 7) Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.

18 Список использованной литературы

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 26.01.2009. - № 4. – ст. 445.
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. - № 1. – ст. 16. (ред. от 27.07.2010г.)
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 26.11.2001 г., № 146-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 49. – ст. 4552. (ред. от 30.06.2008г.)
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 25.10.2001 г., № 136 – ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. – ст. 4147 (ред. от 22.07.2010г.)
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 05.08.2000 г., № 117-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 07.08.2000. - № 32. – ст. 3340. (ред. от 30.07.2010г.)
6. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [федеральный закон от 21.12.2001 г., № 178-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 4. - ст. 251 (ред. от 18.07.2009г.).
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 03.08.1998, N 31, ст. 3813 (ред. от 03.07.2016г.).
8. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст]: [федеральный закон от 16.07.1998 г., № 102-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 29. - ст. 3400 (ред. от 17.06.2010г.).
9. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Текст]: [федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ] // Российская газета – Федеральный выпуск N 156, 17.07.2015. - (ред. от 03.07.2016).
10. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297).
11. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298).
12. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299).
13. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», (приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508) (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 22.06.2015 года № 388).
14. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», (приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года № 328).
15. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611).
16. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», (приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328).

17. Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н «Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.11.2003 N 5252), первоначальный текст документа опубликован: «Российская газета», N 250, 10.12.2003, (ред. От 27.11.2006).
18. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»(ред. От 31.07.2002) По заключению Минюста РФ данный документ в государственной регистрации не нуждается. – Письмо Минюста РФ от 15.04.2002 N 07/3593-ЮД («Экономика и жизнь», N 26, 2002; «Бюллетень Минюста РФ», N 6, 2002).
19. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 2000.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М. 2005 г.
21. Дамодаран А., Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов, перевод с англ. Языка, 2-е издание,, издательство: Альпина Бизнес Букс, Москва, 2005 год.
22. Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др., Оценка рыночной стоимости недвижимости.. – М.: Дело, 1998.
23. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
24. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов.: Юнити-Дана, М. 2002.
25. Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости в Госуниверситете по землеустройству, выпуски 1-11, М.: Фирма Блок, 1997-2003.
26. Фридман Дж., Ордуэй Ник., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
27. Экономика и управление недвижимостью. Грабовый П.Г., Кулаков Ю.Н. и др. Учебник для ВУЗов – М., 1999.
28. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.:Альфа-М: ИНФРА-М, 2011.-333с
29. «Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств» А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, А. Г. Бездудная, М. К. Старовойтов.- АНО "ИПЭВ", 2011.
30. «Оценка стоимости машин и оборудования: учебник и практикум для академического бакалавриата/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховиковаю. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2014. – 495с. – Серия: Бакалавр. Академический курс.
31. «Оценка машин и оборудования» М. Федотова. - Альфа-М, Инфра-М 2011. 336 с.
32. материалы сайта www.valnet.ru

19 Приложения и фотоматериалы

Фотографии объекта оценки



Документы исполнителя



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Цыпкин Юрий Анатольевич

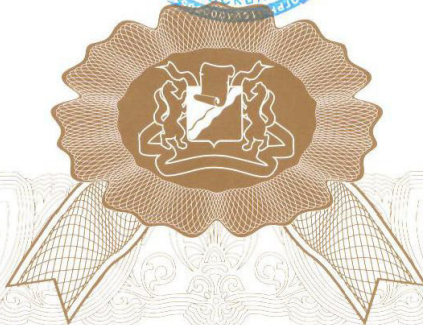
*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
“СИБИРЬ”*

Свидетельство № 494
Дата выдачи 21 января 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»



И.П. Зык



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-058618/17**

«08» сентября 2017 г.

г. Москва

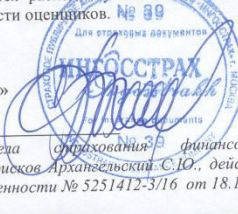
- | | |
|---|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Цыпкин Юрий Анатольевич
Паспортные данные: 45 09, 351417, выдан: Отделением по району Отрадное ОУФМС России по г. Москве в СВАО, 17.10.2007 г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей .
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей . |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 1.100 (Одна тысяча сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 12.01.2018 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. № 99 |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Цыпкин Юрий Анатольевич
От Страхователя:

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-058609/17

«08» сентября 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
115432, г. Москва, ул. Трофимова д. 2/1, оф. 3
Телефон: (499)-26-75-974
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» ноября 2017 года по «31» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» октября 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» ноября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

От Страхователя:

А.В. Писарев
Генеральный директор ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

А.В. Писарев
Начальник Отдела Страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской САО, действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18/01/2016г.,



Материалы, использованные в расчетах

Цены на недвижимость в России в октябре 2017 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 992 руб. за кв.м.	-0.08%	+0.14%	+1.87%	85216
Вторичный рынок	61 299 руб. за кв.м.	+0.46%	+0.7%	+2.15%	61419
Новостройки	61 166 руб. за кв.м.	-1.51%	-0.92%	+2.09%	22081
Дома	7 831 583 руб.	-0.57%	-5.61%	-2.74%	46788
Земля	210 713 руб. за сотку	-0.55%	-11.94%	-2.73%	34640
Офисы	70 180 руб. за кв.м.	+0.48%	-0.46%	-4.44%	1355
Торговые площади	134 079 руб. за кв.м.	-0.2%	+54.64%	+61.62%	962
Гаражи	408 377 руб.	-3.25%	-10.25%	-10.7%	409



Квартира в Тюмени
1ком., 45 кв.м., Центр, 50 лет ВЛКСМ ул.

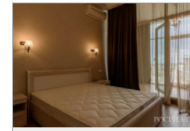


Земельный участок в Анапе
5.34 сот., Суспех, Прибрежная ул.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 346 руб. в месяц	+2.87%	+4.97%	+4.15%	12617
2 комнатные квартиры	17 313 руб. в месяц	+6.99%	+10.01%	+7.67%	6151
Офисы	15 671 руб. за кв.м. в год	+0.75%	+38.95%	+65.03%	5351
Торговые площади	14 306 руб. за кв.м. в год	+6.06%	+22.4%	+9.38%	1326

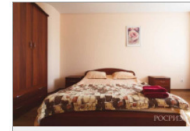
Цены на недвижимость в России в январе 2017 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 904 руб. за кв.м.	-0.08%	0%	+6.29%	90802
Вторичный рынок	60 875 руб. за кв.м.	-0.01%	0%	+4.76%	61533
Новостройки	61 737 руб. за кв.м.	-0.31%	0%	+10.71%	27258
Дома	8 297 240 руб.	-0.72%	0%	+3.55%	30672
Земля	239 283 руб. за сотку	-1.96%	0%	+15.2%	21568
Офисы	70 504 руб. за кв.м.	-0.95%	0%	-10.04%	1002
Торговые площади	86 702 руб. за кв.м.	-0.58%	0%	-13.09%	619
Гаражи	455 004 руб.	+8.01%	0%	-2.47%	294



Квартира в Сочи в АК «Екатерининский квартал, корпус 9»
Экон., 73 кв.м., Нижнемеретинская бухта, Надежд бульвар

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 762 руб. в месяц	+0.36%	0%	-5.49%	21781
2 комнатные квартиры	15 738 руб. в месяц	+0.17%	0%	-7.41%	11254
Офисы	11 278 руб. за кв.м. в год	+4.49%	0%	+13.52%	5160
Торговые площади	11 688 руб. за кв.м. в год	+2.61%	0%	-18.87%	1096



Квартира в Тюмени

Цены на недвижимость в России в ноябре 2016 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	60 465 руб. за кв.м.	+0.99%	+5.52%	+3.64%	128446
Вторичный рынок	60 582 руб. за кв.м.	+0.96%	+4.26%	+1.7%	85029
Новостройки	60 573 руб. за кв.м.	+1.1%	+8.63%	+7.95%	40445
Дома	8 294 718 руб.	+3.01%	+3.52%	+13.89%	36952
Земля	231 798 руб. за сотку	+7.01%	+11.6%	+17.39%	26904
Офисы	71 367 руб. за кв.м.	-2.83%	-8.94%	-6.76%	1288
Торговые площади	84 872 руб. за кв.м.	+2.31%	-14.92%	-6.27%	738
Гаражи	428 316 руб.	-6.34%	-8.19%	-5.31%	351



Квартира в Иркутске
1ком., 43 кв.м., Октябрьский район, Байкальская ул.

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 826 руб. в месяц	-0.24%	-4.97%	-4.2%	36538
2 комнатные квартиры	15 991 руб. в месяц	-0.55%	-5.92%	-3.73%	17848
Офисы	10 104 руб. за кв.м. в год	+6.4%	+1.7%	+6.98%	5954
Торговые площади	12 836 руб. за кв.м. в год	-1.86%	-10.9%	-1.76%	1423



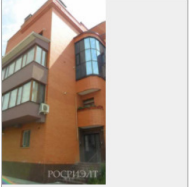
Квартира в Уфе
1ком., 42 кв.м., Сипайлово, Юрия Гагарина ул.

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/198>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в октябре 2016 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	59 874 руб. за кв.м.	+0.3%	+4.49%	+1.94%	157578
Вторичный рынок	60 008 руб. за кв.м.	-0.21%	+3.27%	-1.09%	104304
Новостройки	59 915 руб. за кв.м.	+1.39%	+7.45%	+8.77%	49378
Дома	8 052 155 руб.	+1.86%	+0.49%	+12.24%	41406
Земля	216 623 руб. за сотку	+5.89%	+4.29%	+9.75%	31648
Офисы	73 443 руб. за кв.м.	+3.13%	-6.29%	-1.11%	1493
Торговые площади	82 958 руб. за кв.м.	-2.36%	-16.84%	-12.18%	840
Гаражи	457 296 руб.	+2.1%	-1.98%	+4.59%	389
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	11 854 руб. в месяц	-1.19%	-4.75%	-5.39%	50038
2 комнатные квартиры	16 080 руб. в месяц	-1.45%	-5.4%	-4.22%	23661
Офисы	9 496 руб. за кв.м. в год	+2.05%	-4.42%	+5.31%	5224
Торговые площади	13 079 руб. за кв.м. в год	-0.82%	-9.22%	+4.05%	1614



Квартира в Симферополе
2ком., 65 кв.м., Киевский район, Анагровская ул.



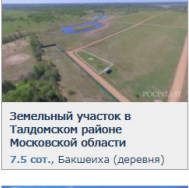
Земельный участок в Талдомском районе Московской области
7.5 сот., Бахшеиха (дерева)

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/185>

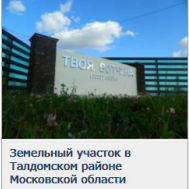
Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в декабре 2015 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	57 800 руб. за кв.м.	-0.93%	-4.24%	+0.6%	189620
Вторичный рынок	58 662 руб. за кв.м.	-1.53%	-7.7%	-2.2%	131957
Новостройки	56 186 руб. за кв.м.	+0.13%	+3.87%	+11.42%	50494
Дома	7 766 312 руб.	+6.64%	+7.09%	+12.42%	33235
Земля	204 680 руб. за сотку	+3.65%	+9.72%	+12.66%	28323
Офисы	76 928 руб. за кв.м.	+0.5%	+6.65%	+3.8%	1261
Торговые площади	95 745 руб. за кв.м.	+5.73%	+4.79%	-20.84%	689
Гаражи	458 052 руб.	+1.26%	+1.13%	-2.26%	393
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 576 руб. в месяц	+1.87%	-3.71%	-3.72%	36791
2 комнатные квартиры	17 189 руб. в месяц	+3.49%	-4.8%	-2.15%	18490
Офисы	9 400 руб. за кв.м. в год	-0.48%	-2.1%	-8.41%	3680
Торговые площади	13 934 руб. за кв.м. в год	+6.64%	+10.75%	-6.96%	1143



Земельный участок в Талдомском районе Московской области
7.5 сот., Бахшеиха (дерева)



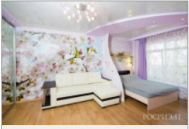
Земельный участок в Талдомском районе Московской области

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/183>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

Цены на недвижимость в России в ноябре 2015 г. *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	58 344 руб. за кв.м.	-0.67%	-3.34%	+1.64%	162865
Вторичный рынок	59 571 руб. за кв.м.	-1.81%	-6.27%	-0.54%	111883
Новостройки	56 113 руб. за кв.м.	+1.87%	+3.73%	+11.56%	45454
Дома	7 282 949 руб.	+1.52%	+0.43%	+4.93%	36076
Земля	197 464 руб. за сотку	+0.04%	+5.85%	+6.69%	30848
Офисы	76 542 руб. за кв.м.	+3.06%	+6.12%	+3.26%	1287
Торговые площади	90 554 руб. за кв.м.	-4.14%	-0.89%	-25.88%	742
Гаражи	452 347 руб.	+3.46%	-0.13%	-3.85%	420
АРЕНДА					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 345 руб. в месяц	-1.47%	-5.47%	-6.24%	32368
2 комнатные квартиры	16 610 руб. в месяц	-1.07%	-8.01%	-6.46%	16991
Офисы	9 445 руб. за кв.м. в год	+4.75%	-1.64%	-6.48%	3921
Торговые площади	13 066 руб. за кв.м. в год	+3.95%	+3.86%	-14.53%	1206



Квартира в Иркутске
1ком., 44 кв.м., Октябрьский район, Александра Невского ул.



Склад в Санкт-Петербурге
16530 кв.м., Фрунзенский район, дорога на Металлострой

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

Матрицы коэффициентов

Таблица 61

цены производственно-складских объектов	аналог		
	без отделки	удовл.	хорошая
без отделки	1	0,82	0,71
удовл.	1,22	1	0,86
хорошая	1,42	1,16	1

Таблица 62

арендные ставки производственно-складских объектов	аналог		
	без отделки	удовл.	хорошая
без отделки	1	0,82	0,71
удовл.	1,22	1	0,86
хорошая	1,42	1,16	1

178

Гистограммы

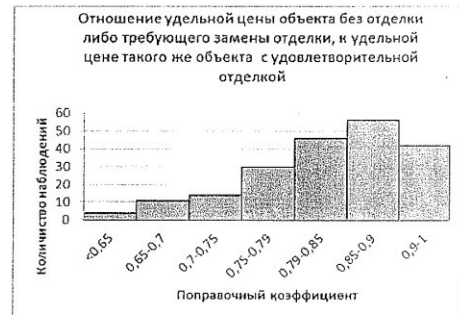


Рис. 96.

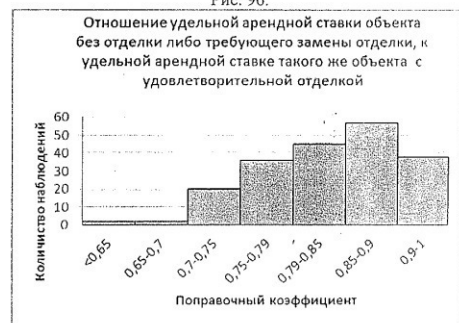


Рис. 97.

179

Матрица коэффициентов
Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект	1	1,03	1,15	1,25
оценки	0,98	1	1,12	1,09
	0,87	0,89	1	1,03
	0,80	0,92	0,98	1

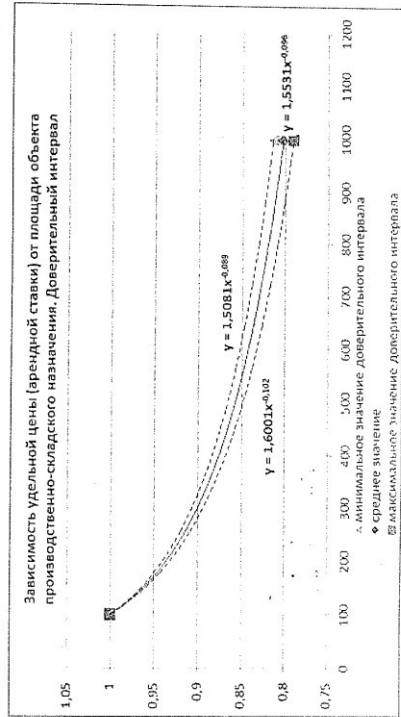


Рис. 78.3
* на графиках (рис. 78.79) по оси абсцисс (X) отобразилась площадь объекта (кв. м), а по оси ординат (Y) отобразились коэффициенты

7.3.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	11,6%	12,6%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12,2%	11,7%	12,7%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,6%	12,6%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	11,0%	12,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,7%	12,7%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	8,9%	15,3%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12,2%	8,9%	15,5%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,9%	15,4%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	8,3%	14,9%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,9%	15,5%

Копии интернет-страниц, использованные в рамках сравнительного подхода при расчете стоимости оцениваемого помещения

Аналог №1

← → C Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo> 🔍 ☆

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Состоявшиеся #П16817243

☆ **САО, Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9** ★ ★ ★ ★ ★
Рейтинг: 0 Оцените полноту информации по объекту торгов

[Сведения об объекте](#) [Сведения о торгах](#) [Сведения о процедуре](#) [Файлы](#)

Сведения об объекте

САО, Бескудниковский бульвар, дом 58, корпус 1 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9

Контакты менеджеров: **Степина Вера Алексеевна**
9 (499) 832-60-25

Реестровый номер: **ГП16817243**

Назначение: **Нежилое / Свободное**

Тип объекта: **Помещение**

Район: **Бескудниковский район**

Площадь объекта, кв.м.: **63,00**

Начальная цена, руб.: **5 367 600,00**


Дополнительно

Наличие лифта: **Есть**

Наличие грузового лифта: **Есть**

Наличие парковки: **Нет**

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)



← → C Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo> 🔍 ☆

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Наличие телефонных линий: **Нет**

Наличие охраны на объекте: **Нет**

Тип здания: **Жилое**

Материал стен: **панельные**

Этажность дома: **17**

Расположение: **этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 9**

Сведения о торгах

Вид торгов: **Приватизация городского имущества**

Форма торгов: **Открытый аукцион в электронной форме**

Предмет торгов: **Право заключения договора купли-продажи**

Площадь торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торги.fool.ru: [Ссылка на процедуру торгов на сайт foal.ru](#)

Вид начальной цены: **Плата за право заключения договора купли-продажи**

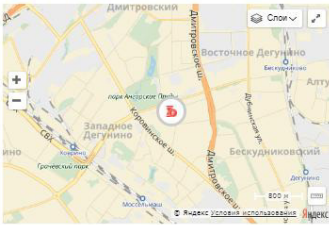
Размер задатка, руб.: **1 073 820,00**

Статус торгов: **Состоявшиеся**

Победитель: **Алескерова Эльвира Шахвалдовна**

Итоговая цена: **8 588 160,00**

Карта



Комментариев: 0
Просмотров: 851

← → C Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16899837#auctionInfo> 🔍 ☆

investmoscow.ru МЕНЮ Олайн-сервисы Линия прямых обращений Личный кабинет Регистрация
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ Торги, Имущество Промышленность, Инновации Инвестиции в Москву Проекты для города

Смотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**

Сведения о процедуре

Приним заявок: **16.02.2016 - 22.03.2016 15:00**

Отбор участников: **25.03.2016 9:00**

Проведение торгов: **30.03.2016 9:20**

Подведение итогов: **30.03.2016 17:00**

Файлы

[Планировка документации](#) [Скачать](#) 16.02.2016

[Паспорт объекта](#) [Скачать](#) 16.02.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 25.03.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 30.03.2016

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Состоявшиеся #П116815305

★ **САО, Дегунинская улица, дом 3, корпус 4 г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4 этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8** Рейтинг: 0 Оцените полноту информации по объекту торгов

[Сведения об объекте](#) | [Сведения о торгах](#) | [Сведения о процедуре](#) | [Файлы](#)

Сведения об объекте

САО, Дегунинская улица, дом 3, корпус 4 г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4 этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8

Контакты менеджеров: **Степина Вера Алексеевна**
8 (499) 652-60-25

Регистрационный номер: **ГП16815305**

Назначение: **Нежилое / Свободное**

Тип объекта: **Помещение**

Район: **Район Западное Дегунино**

Площадь объекта, кв.м.: **87,40**

Начальная цена, руб.: **7 446 500,00**


Дополнительно

Наличие лифта: **Есть**

Наличие грузового лифта: **Есть**

Тип здания: **Жилое**

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)



Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Материал стен: **моноклассовый железобетон**

Этажность дома: **18**

Номер помещения: **этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 8**

Расположение: **г. Москва, Дегунинская, д.3, корп.4**

Сведения о торгах

Вид торгов: **Приватизация городского имущества**

Форма торгов: **Открытый аукцион в электронной форме**

Предмет торгов: **Право заключения договора купли-продажи**

Площадка торгов: [Ссылка на страницу торгов](#)

Ссылка на торги/докл: [Ссылка на процедуру торгов на сайт torgi.gov.ru](#)

Вид начальной цены: **Плата за право заключения договора купли-продажи**

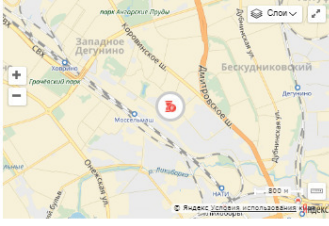
Размер задатка, руб.: **1 489 300,00**

Статус торгов: **Состоявшиеся**

Победитель: **Кретов Константин Евгеньевич**

Итоговая цена: **7 446 500,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**



Комментариев: 0
Просмотров: 622

Надежный | <https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16897607#auctionInfo>

investmoscow.ru ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЕНЮ | Онлайн-сервисы | Линия прямых обращений | Личный кабинет | Регистрация

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Инвестиции в Москву | Проекты для города

Итоговая цена: **7 446 500,00**

Осмотр объекта: **В период заявочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе**

Сведения о процедуре

Приним заявок: **09.02.2016 - 12.04.2016 15:00**

Отбор участников: **15.04.2016 9:00**

Проведение торгов: **20.04.2016 8:30**

Подведение итогов: **20.04.2016 17:00**

Файлы

[Половая документация](#) [Скачать](#) 09.02.2016

[Протокол рассмотрения заявок](#) [Скачать](#) 15.04.2016

[Протокол торгов](#) [Скачать](#) 21.04.2016

Аналог №3

www.sold-online.ru/deals/?card=8988&freq=27&ftype=12&fseg=28&fddate=84.00-107.00&layer=list

Предложения Новости Сделки

Отфильтровать

Регион: Москва

Тип: Встроенное помещение

Сегмент: Офисная

Дата: Январь 2016 - Декабрь 2017

Обработано объектов: 128

Средняя площадь улучшений, м²: 1 375

Диапазон площадей улучшений, м²: 10 - 80 000

Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 174 052

Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 26 000 - 1 080 125

120' 700 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Земляной Вал, 36
Площадь улучшений: 1 087м²

193' 317 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Образцова, 31
Площадь земельного участка: 541м²
Площадь улучшений: 2 436м²

74' 311 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Щепкина, 25/20
Площадь улучшений: 201м²

176' 716 руб/м² здания
г. Москва, Балаклавский проспект, д.18, корпус 1

65' 242 руб/м² здания
Россия, Москва, Руновский переулок, 12
Площадь улучшений: 3 354м²

108' 262 руб/м² здания
г. Москва, ул. Татарская Б., д. 5/14, стр. 5

Описание объекта

Тип Объекта	Встроенное помещение
Наименование и краткое описание Объекта	Встроенное помещение под сферу услуг и офис
Адрес:	Россия, Москва, Коровинское шоссе, 1к2
Описательный Адрес	г. Москва, Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2
Федеральный округ	Центральный федеральный округ
Субъект Федерации	Москва
Сегмент недвижимости	Офисная
Площадь улучшений кв.м	239
Кадастровый номер улучшений	77:09:0002012:7962
Технические данные на улучшения	1 этаж в 5-ти этажном доме помещение XI, комнаты с 1 по 23
Год постройки улучшений	1967
Собственник	Москва

Статус

Сумма сделки, рублей	16'484'000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	69'086

www.sold-online.ru/deals/?card=8988&freq=27&ftype=12&fseg=28&fddate=84.00-107.00&layer=list

Предложения Новости Сделки

Отфильтровать

Регион: Москва

Тип: Встроенное помещение

Сегмент: Офисная

Дата: Январь 2016 - Декабрь 2017

Обработано объектов: 128

Средняя площадь улучшений, м²: 1 375

Диапазон площадей улучшений, м²: 10 - 80 000

Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 174 052

Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 26 000 - 1 080 125

120' 700 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Земляной Вал, 36
Площадь улучшений: 1 087м²

193' 317 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Образцова, 31
Площадь земельного участка: 541м²
Площадь улучшений: 2 436м²

74' 311 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Щепкина, 25/20
Площадь улучшений: 201м²

176' 716 руб/м² здания
г. Москва, Балаклавский проспект, д.18, корпус 1

65' 242 руб/м² здания
Россия, Москва, Руновский переулок, 12
Площадь улучшений: 3 354м²

108' 262 руб/м² здания
г. Москва, ул. Татарская Б., д. 5/14, стр. 5

Наименование и краткое описание Объекта

Наименование и краткое описание Объекта	Встроенное помещение под сферу услуг и офис
Адрес:	Россия, Москва, Коровинское шоссе, 1к2
Описательный Адрес	г. Москва, Коровинское шоссе, дом 1, корпус 2
Федеральный округ	Центральный федеральный округ
Субъект Федерации	Москва
Сегмент недвижимости	Офисная
Площадь улучшений кв.м	239
Кадастровый номер улучшений	77:09:0002012:7962
Технические данные на улучшения	1 этаж в 5-ти этажном доме помещение XI, комнаты с 1 по 23
Год постройки улучшений	1967
Собственник	Москва

Статус

Сумма сделки, рублей	16'484'000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	69'086
Сумма сделки указана	Неизвестно
Статус продажи	Сделки
Статус торгов	Состоявшиеся
Дата проведения торгов / продажи	2016-11-02
Организатор торгов (Продавец)	Департамент городского имущества города Москвы
Предмет торгов	Продажа прав собственности
Природа актива	Госсобственность

Дополнительная информация

Электронная площадка	https://www.ets-torgi.ru/trades/privatization/Auction2/?action=view&id=11393#lot_1
Источники информации	https://www.ets-torgi.ru/trades/privatization/Auction2/?action=view&id=11393#lot_1


Объект-аналог №4

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_961986243

Основные Софт Методика оценки м 45. Категория цен: Торшер ODEON LUGI eDressit Новые Пре Земля как объект гр Актуальные пробле Государственная ре Экономика и окру Другие закладки

Помещение свободного назначения, 61 м²

№ 961986243, размещено 9 ноября в 14:24 882 (+2)



8 968 563-02-65

Написать сообщение

частное лицо
На Авто с июня 2010
Александр

18 объявлений пользовался

Адрес: Москва, м. Октябрьское поле, ул. Берзарина, дом 8

Площадь: 61 м²

Адрес: Москва, ул. Берзарина, дом 8
Октябрьское поле (800 м) Зорге (800 м) Пандиловская (1.2 км)
[Посмотреть карту](#)

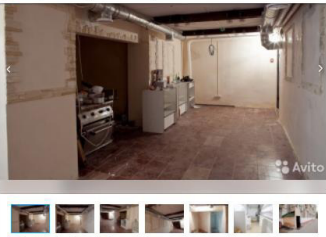
Продается собственником подвальное помещение в кирпичном доме, вход отдельный со стороны улицы.
Свет, вода, отопление, вентиляция - центральное.
Один собственник - физ.лицо в собственности более 3х лет.
Первая линия домов. Проходная улица, напротив есть бесплатная парковка.
Помещение сухо, теплое с новой вентиляционной системой.
В данный момент пространство общее и одна изолированная комната.

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61_m_961986243

Основные Софт Методика оценки м 45. Категория цен: Торшер ODEON LUGI eDressit Новые Пре Земля как объект гр Актуальные пробле Государственная ре Экономика и окру Другие закладки

Помещение свободного назначения, 61 м²

частное лицо 8 968 563-02-65 Написать сообщение



частное лицо
На Авто с июня 2010
Александр

18 объявлений пользовался

Адрес: Москва, м. Октябрьское поле, ул. Берзарина, дом 8

Площадь: 61 м²

Адрес: Москва, ул. Берзарина, дом 8
Октябрьское поле (800 м) Зорге (800 м) Пандиловская (1.2 км)
[Посмотреть карту](#)


Продается собственником подвальное помещение в кирпичном доме, вход отдельный со стороны улицы.
Свет, вода, отопление, вентиляция - центральное.
Один собственник - физ.лицо в собственности более 3х лет.
Первая линия домов. Проходная улица, напротив есть бесплатная парковка.
Помещение сухо, теплое с новой вентиляционной системой.
В данный момент пространство общее и одна изолированная комната.
В помещении сделан ремонт, расширена для удобства входная дверь.
Удобное расположение: рядом метро станция МЦК Зорге и три минуты ходьбы метро Октябрьское поле в 10 минутх пешеходной ходьбы.
Помещение идеально подойдет для магазина, офиса, склада.

Копии интернет-страниц, использованные в рамках доходного подхода при расчете величины арендной ставки

Объект-аналог №1

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_83_m_909105777 🔍 ☆ ⋮

★ Помещение свободного назначения, 83 м² 70 000 Р в месяц Залог 70 000 Р
№ 809105777, размещено 24 ноября в 12:34 📞 3289 (+12)




8 906 769-03-58
Написать сообщение

Татьяна Кузьмина
Агентство

1 объявление пользователя

Контактное лицо
Татьяна
Адрес
Москва, м. Балтийская, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1

Коммерческие земельные участки
commercial.a101.ru/коммерческие-участки



Продажа арендного

Площадь: 83 м²

Адрес: Москва, ул Адмирала Макарова, д.17, к.1
Балтийская (800 м) Водный стадион (1 км) Войковская (1.5 км)
[Посмотреть карту](#)

Помещение под магазин, офис, пункт выдачи интернет-магазина, склад, парикмахерскую, дом быта. Первая линия домов, оборудованный вход со двора дома. Планировка зально-кабинетная. Возможна перепланировка. Оживленный жилой массив. Парковка бесплатная. Смежные арендаторы.

Объект-аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1221540692

Помещение свободного назначения, 210 м²
№ 1221540692, размещено 16 ноября в 12:43 ● 282 (+3)

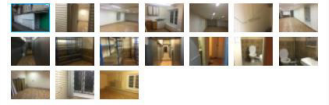

125 000 Р в месяц
Залог 125 000 р, без комиссии

8 962 944-43-79
Написать сообщение

(Не Кошачкин)
На Авто с августа 2015
Алчевство

42 объявления пользователю

Контактное лицо
Виктория
Адрес
Москва, м. Динямо, ул Мишина, 12



Площадь: 210 м²

Адрес: Москва, ул Мишина, 12
м Динямо (800 м) м Савеловская (1.3 км) м Дмитровская (1.7 км)
[Посмотреть карту](#)

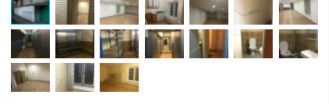
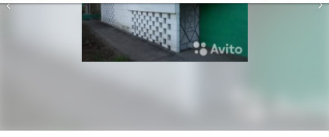
Идеально под тихий офис/бухгалтерия, интернет магазин, небольшой склад под не пищевую промышленность. Помещение 210 кв.м, разделенный на несколько комнат которые можно арендовать по отдельности за определенную плату. Это цокольный этаж, находящийся в новом кирпичном доме, с индивидуальным входом. Телефонная линия, отопление.

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_210_m_1221540692

Помещение свободного назначения, 210 м² 125 000 Р в месяц Виктория | 8 962 944-43-79 | Написать сообщение

42 объявления пользователю

Контактное лицо
Виктория
Адрес
Москва, м. Динямо, ул Мишина, 12



Площадь: 210 м²

Адрес: Москва, ул Мишина, 12
м Динямо (800 м) м Савеловская (1.3 км) м Дмитровская (1.7 км)
[Посмотреть карту](#)

Идеально под тихий офис/бухгалтерия, интернет магазин, небольшой склад под не пищевую промышленность. Помещение 210 кв.м, разделенный на несколько комнат которые можно арендовать по отдельности за определенную плату. Это цокольный этаж, находящийся в новом кирпичном доме, с отдельным входом. Телефонная линия, отопление, канализация, электротверия, интернет, пластиковые окна, 2 санузла - это туалеты, раздельные, есть своя кухонная зона. Состояние нормальное, аккуратное. Общая площадь состоит из 5 блоков (комнат), есть 6 я комната еще с отдельным входом. Удобный длинный коридор. Можно арендовать как всю площадь, так и по отдельности. Комната без окна 15 м, логотип 2.20-возможно под склад, три комнаты, смежные между собой, почти 70 м логотип 2.40, в каждой свое окно и отдельный вход, самый большой блок 93 м с окнами, оттуда вход в кухонную зону с отдельной дверью, и еще мини гардеробная. К ежемесячной плате относится сумма аренды и показания по счетчикам (свет, вода), плюс депозит. Тихий район. Близость к центру, ттк. И очень привлекательная и недорогая цена за такую площадь! Показу оперативно, давайте уважительные отзывы и клиенты! Без комиссии!

Объект-аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_ofis_sklad_uslugi_-_pryamaya_arena_75m_1075361819

Основные | Софт | Методика оценки м | 45. Категория цен: Торшер ODEON LIGI | eDressit Новые Пре | Земля как объект гр | Актуальные пробле | Государственная ро | Экономика и окру | Другие закладки

Торговля, офис, склад, услуги - прямая аренда 75м²

№ 1075361819, размещено 24 ноября в 20:05 | 348 (+4) | Без залога

75 000 Р в месяц



8 917 527-60-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Виталий
На Avito с мая 2011
Арендодатель

10 объявлений пользователя

Адрес
Москва, м. Аэропорт, ул Острюкова, 6

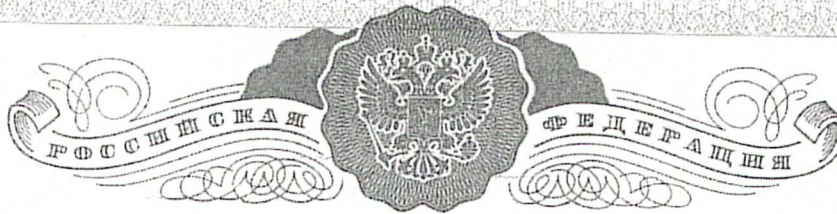


Площадь: 75 м²

Адрес: Москва, ул Острюкова, 6
▲ Аэропорт (400 м) ▲ Сокол (900 м) ▲ Панфиловская (1,7 км)
[Посмотреть карту](#)

Долгосрочная аренда. Общая площадь 75м2, сдам целиком или кусками
Отдельный габаритный вход, все коммуникации (по счетчикам), телефон, интернет. Свободный, круглосуточный доступ. Без посредников!
В радиусе 500 метров: 3 крупных института, Бизнес центр, центр госуслуг "Мои документы", элитный жилой комплекс и т.д.
Внимание! в непосредственной близости детский сад и школа -

Документы, предоставленные Заказчиком



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 1 В ИЮЛ 2013

Документы-основания: • Распоряжение Департамента имущества города Москвы от 08.11.2012 №3684-р

• Передаточный акт от 08.11.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСГАЗ", ИНН: 7709919968, ОГРН: 1127747295686, дата гос.регистрации: 28.12.2012, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 105120, г.Москва, пер.Мрузовский, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 269 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 5, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/042/2006-210

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/004/2013-362

1 В ИЮЛ 2013

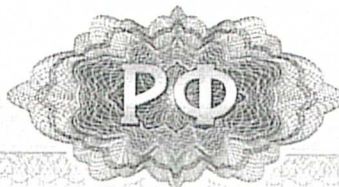
Регистратор

ВЕЗЮКИНА О. И.

М.П.



77-АП 022623



73

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 14.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2921/22 (00013672:0063)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
1.3. Общая площадь помещения 269,0 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Войковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Адмирала Макарова
Номер дома	11	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 03.02.2006
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



В.В.Кудряшова
(инициалы, фамилия)

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.



02 92 10 0082201

74

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

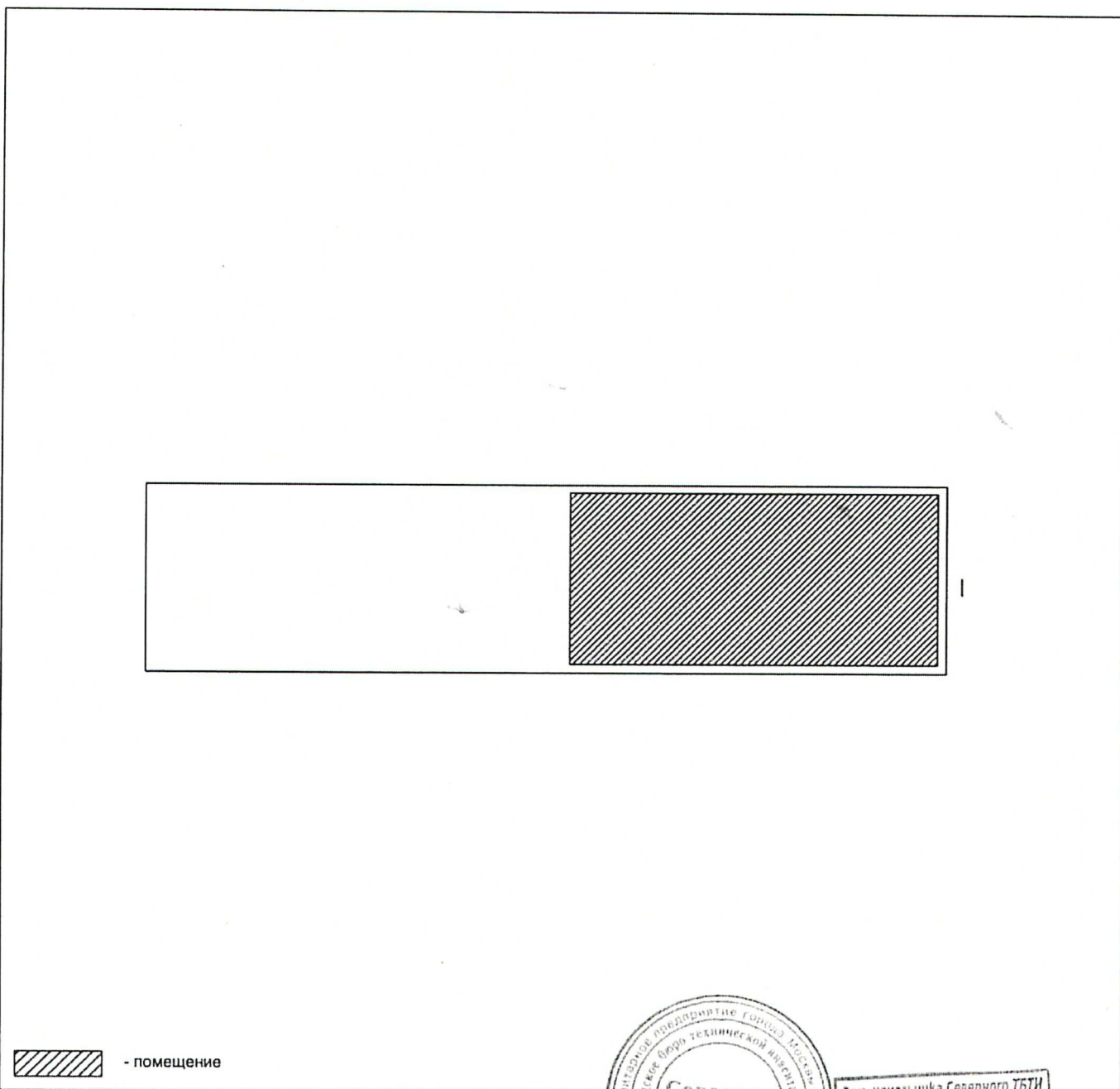
Лист № 2 , всего листов 2


Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2921/22 (00013672 : 0063)

2. План расположения помещения на этаже

подвал



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

75

Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Адмирала Макарова, 11

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 3.02.2006

Распоряжение префекта

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 23.11.2005 N 8896

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	склад	90,3	90,3					260
	2	склад	11,8	11,8					
	3	склад	31,1	31,1					
	4	склад	45,4	45,4					
	5	склад	90,4	90,4					
Итого по помещению			269,0	269,0					
---Нежилые помещения всего			269,0	269,0					
в т.ч. Складские			269,0	269,0					

Экспликация на 1 странице

14.02.2011 г.

Исполнитель _____

Белоокая Н.А.

14 92 300140

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Матвиенко Т. Д.

7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 10 0082202

76

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2921/22			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2921		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Адмирала Макарова			
Дом	11	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	36	на	2003	Год постройки	1962
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,60 hтх=2,60 h1-4эт=2,50 h4эт=2,56 h5эт=2,50				

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"14" февраля 2011 г.

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.



М.П.

Исполнитель Белоокая Н.А.

14 92 300140

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Матвеев Т.Д.



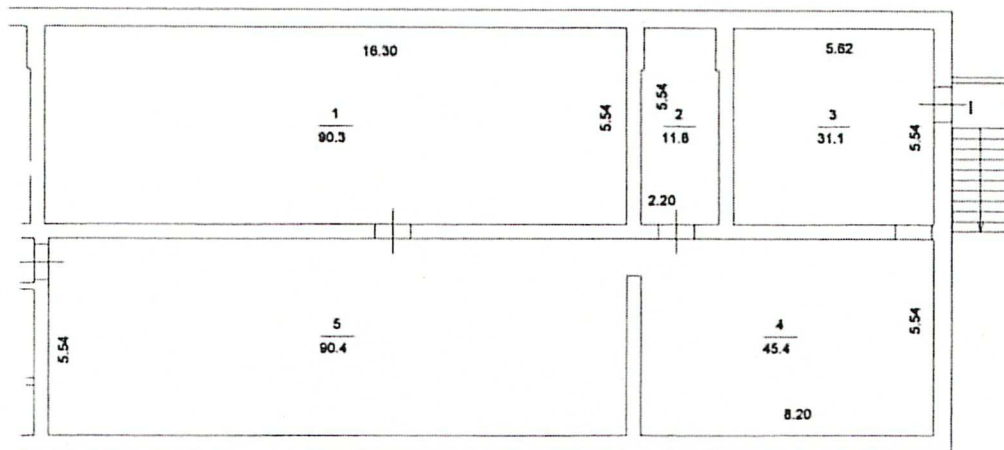
02 92 10 0082200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ _____ подвал $\frac{\text{КВАР.}}{\text{ПОМЕЩ}}$ № _____ I
КОРП. (СТР.) № _____ (_____) ДОМ № _____ 11
ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Адмирала Макарова
Северный административный округ г. МОСКВЫ

h = 2.60 м

подвал



7 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
03. 02. 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Матвиенко Т. Д.

Исполнитель Белоокая Н. А.
Проверил Матвиенко Т. Д.

14 февраля 2011 г.

Масштаб 1: 200

В ДАННОМ отчете прошито,
проуменьровано и скреплено
печатью

78

(*Свиридов Павел*
дист

ПОДПИСЬ

[Signature]

М.П.

