

## **ОТЧЕТ № 17МГ-ДУ-2727/33**

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 18,2 кв. м,  
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23,  
строен. 19

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](mailto:mok@valnet.ru)

### Заключение об оценке № 17МГ-ДУ-2727/33

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 № 33 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 здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19.

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

---

**Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:**

-без учета НДС	632 863,00	<i>Шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят три рубля, 00 копеек</i>
----------------	------------	---

---

Оценщик,  
Генеральный директор  
ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»

Ю.А. Цыпкин

## Оглавление

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>7</b>
3.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
3.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	7
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
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.....	9
<b>5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>13</b>
5.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.2	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	13
<b>6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
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
	РЕЗУЛЬТАТЫ ВИЗУАЛЬНОГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА.....	15
<b>7</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>16</b>
7.1	СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	16
7.2	СУЩНОСТЬ ПОДХОДОВ ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	16
<b>8</b>	<b>ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
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
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>35</b>
11.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	35
11.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ЗАЧЕТОМ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	36
11.2.1	Определение затрат на замещение объекта оценки .....	36
11.2.2	Расчёт затрат на замещение объекта оценка с зачетом износа и устареваний .....	39
11.3	ВЫВОД ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	40
<b>12</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>41</b>
12.1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	41
12.2	ПОИСК ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ .....	41
12.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	43
<b>1,067</b>	.....	<b>46</b>
<b>0,806</b>	.....	<b>46</b>

<b>0,291</b> .....	<b>46</b>
<b>0,416</b> .....	<b>46</b>
12.3.1    Определение рыночной стоимости земельного участка .....	47
<b>12.3.1.1</b> Затратный подход, при оценке стоимости земельного участка .....	47
<b>12.3.1.2</b> Сравнительный подход, при оценке стоимости земельного участка .....	48
<i>Метод сравнения продаж</i> .....	48
<i>Метод выделения</i> .....	55
<i>Метод распределения</i> .....	56
<b>12.3.1.3</b> Доходный подход, при оценке стоимости земельного участка .....	56
<i>Метод капитализации земельной ренты</i> .....	57
<i>Метод остатка</i> .....	57
<i>Метод предполагаемого использования</i> .....	58
12.4    Вывод от использования сравнительного подхода .....	58
<b>13 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>59</b>
13.1    ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	59
13.2    РАСЧЁТ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	60
13.3    РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	63
13.4    Вывод от использования доходного подхода.....	64
<b>14 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>65</b>
<b>15 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>66</b>
<b>16 СПИСОК ОТВЕТСТВЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ, ПРИНИМАВШИХ УЧАСТИЕ В ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА</b> .....	<b>67</b>
<b>17 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>68</b>
<b>18 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	<b>69</b>
<b>19 ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ</b> .....	<b>71</b>

# 1 Основные факты и выводы

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Объект оценки:	Нежилое здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19  (далее – «Объект оценки»)
<b>Результаты оценки в определении рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб.</b>	
Затратный подход:	1 179 530,00
Сравнительный подход:	632 863,00
Доходный подход:	123 654,00
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>632 863,00</b> <i>Шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят три рубля, 00 копеек</i>

## 2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

<b>Заказчик:</b>	Акционерное общество «МОСГАЗ»
<b>Основание для проведения оценки:</b>	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 № 33 к Договору
<b>Объект оценки:</b>	Нежилое здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19
<b>Балансовая принадлежность объекта оценки</b>	АО «МОСГАЗ»
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	собственность
<b>Дата определения стоимости (дата оценки):</b>	17 ноября 2017 года
<b>Дата составления отчета:</b>	30 марта 2018 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 19 марта по 30 марта 2018 года
<b>База оценки:</b>	Рыночная стоимость
<b>Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:</b>	Рубли
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для целей принятия управленческих решений
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	См. п. 4 Отчета
<b>Стандарты оценки и обоснование их использования:</b>	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:

<b>Фамилия Имя Отчество:</b>	<i>Цыпкин Юрий Анатольевич</i>
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 047021 по «Оценке стоимости предприятий (бизнеса)» от 21 сентября 2001 года.
<b>Стаж работы в области оценочной деятельности:</b>	16 лет
<b>Сведения о членстве в СРО:</b>	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
<b>Место нахождения СРО:</b>	105062, г. Москва, Фурманский пер, 9
<b>Свидетельство о членстве в СРО:</b>	№ 494 от 21.01.2010г
<b>Наименование страховой компании:</b>	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
<b>Реквизиты договора страхования ответственности:</b>	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.
<b>Реквизиты страхового свидетельства:</b>	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.
<b>Сумма страхования гражданской ответственности:</b>	Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
<b>Сумма страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности:</b>	Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов ) рублей
<b>Информация об оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор</b>	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»

<b>Заказчик:</b>	Акционерное общество «МОСГАЗ»
<b>Местоположение:</b>	105120, г. Москва, Мрузовский пер, д.11, стр. 1
<b>Реквизиты Заказчика:</b>	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 неправомерных 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"

<b>Оценочная организация:</b>	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.
<b>Рыночная стоимость:</b>	<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>
<b>Объект оценки:</b>	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)
<b>Цена:</b>	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).
<b>Стоимость объекта оценки:</b>	<p>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)»</p> <p>(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 ).</p>
<b>Итоговая стоимость объекта оценки:</b>	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).
<b>Подход к оценке:</b>	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).
<b>Метод оценки:</b>	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).

<b><i>Сравнительный подход:</i></b>	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).
<b><i>Доходный подход:</i></b>	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).
<b><i>Затратный подход:</i></b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом 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).
<b><i>Дата проведения оценки:</i></b>	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).
<b><i>Объект-аналог объекта оценки:</i></b>	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).
<b><i>Срок экспозиции объекта оценки:</i></b>	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
<b><i>Экспертиза отчета об оценке:</i></b>	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
<b><i>Принцип замещения:</i></b>	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.
<b><i>Принцип спроса и предложения:</i></b>	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.

<b>Термины "износ" и "амортизация":</b>	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).
<b>Наиболее эффективное использование:</b>	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).
<b>Оценка (appraisal):</b>	акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation.
<b>Ставка дисконта (discount rate):</b>	ставка дохода, используемая для пересчета к текущей стоимости денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем.
<b>Специализированное имущество:</b>	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 № 022956;
- Кадастровый паспорт здания от 14.02.2011, от 25.03.2015г.;
- поэтажный план здания и экспликация от 04.02.2011г.;
- Справка БТИ о состоянии здания;

### **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**

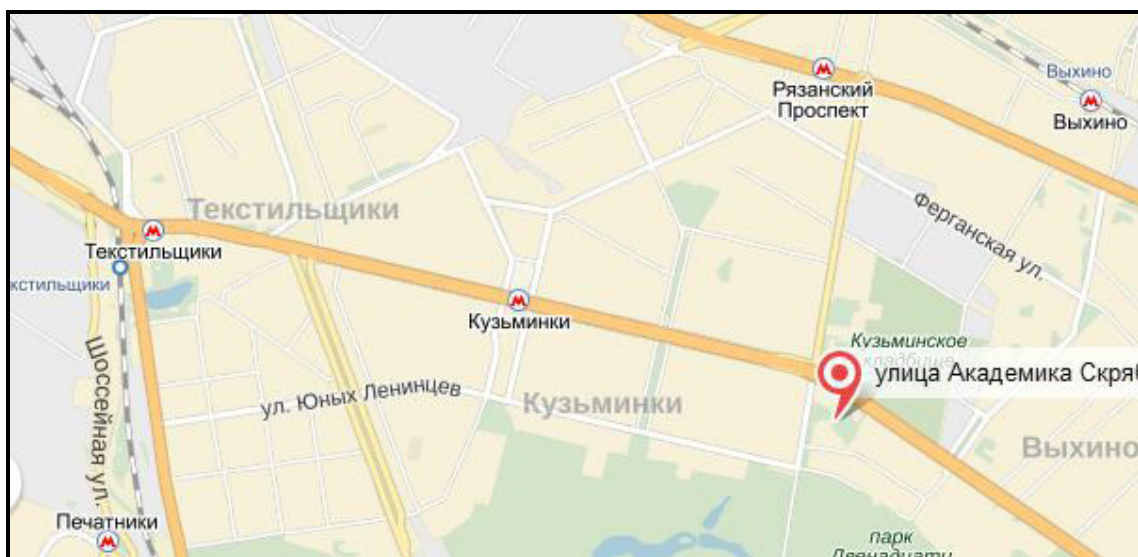
Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19.

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется. Здание находится в удовлетворительном состоянии.

На дату оценки земельный участок под зданием не выделен и должным образом не оформлен. Здание ГРП расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004005:17, предоставленного ФГБОУ ВО "Московская государственная академия ветеринарной медицины и биотехнологии -МВА имени К.И. Скрябина" на праве постоянного (бессрочного) пользования. 06.09.2017 Обществом направлено обращение в ФГБУ ВО за оформлением сервитута.

Объект оценки находится в районе Выхино-Жулебино Юго-Восточного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Кузьминки, Рязанский проспект, Выхино.

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.



**Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки**

Основные сведения об оцениваемом объекте представлены далее в таблице 1.

**Таблица 1 – Описание объекта оценки**

Кадастровый номер здания	77:04:0004005:1074
Кадастровый номер земельного участка	-
Назначение:	нежилое
Тип объекта:	здание газорегуляторного пункта
Год постройки:	1958
Удаленность от метро:	10 минут на машине.
Площадь объекта оценки, кв. м:	18,20
Площадь застройки, кв. м:	30,90
Строительный объем здания, в котором расположен объекта оценки куб. м*:	130,00
Этажность здания (включая подземные этажи):	1
Этажи, занимаемые объектом оценки:	1
Материал стен:	кирпичные
Системы инженерного обеспечения:	отопление, электричество
Состояние объекта:	не требует ремонта
Группа капитальности:	1
Принадлежность к памятникам истории и культуры:	нет
Средняя высота этажа:	3,91
Фотографии объекта оценки:	Представлены в Приложении

\*Расчет объема объекта оценки производится по следующей формуле:

$$V = S_{\text{застр.}} \times (h_{\text{эт.}} + 0,3) \times N_{\text{эт.}} \quad (1)$$

где

$S_{\text{застр.}}$  – застроенная площадь земельного участка (площадь участка под зданием), кв. м;

$h_{\text{эт.}}$  – средняя высота этажа, увеличенная на среднюю толщину межэтажных перекрытий, м;

$N_{\text{эт.}}$  – количество этажей в здании.

### **Результаты визуального осмотра объекта**

Оцениваемое здание представляет собой отдельно стоящее кирпичное одноэтажное здание бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, расположенное на земельном участке с забором. Общая площадь помещений составляет 18,2 кв.м. На дату оценки здание не используется. Предполагаемое использование – для производственно-складских целей. Проведя визуальный осмотр, Оценщик признал состояние данного объекта удовлетворительным.

## 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».<sup>1</sup>

Была заложена следующая идеология используемых подходов в оценочной деятельности.

<b>Затраты</b>	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 оценки яв-

<sup>1</sup> *Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.*



ляются 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.

<b>Сравнение</b>	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.

<b>Доход</b>	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 положитель-

ного 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.

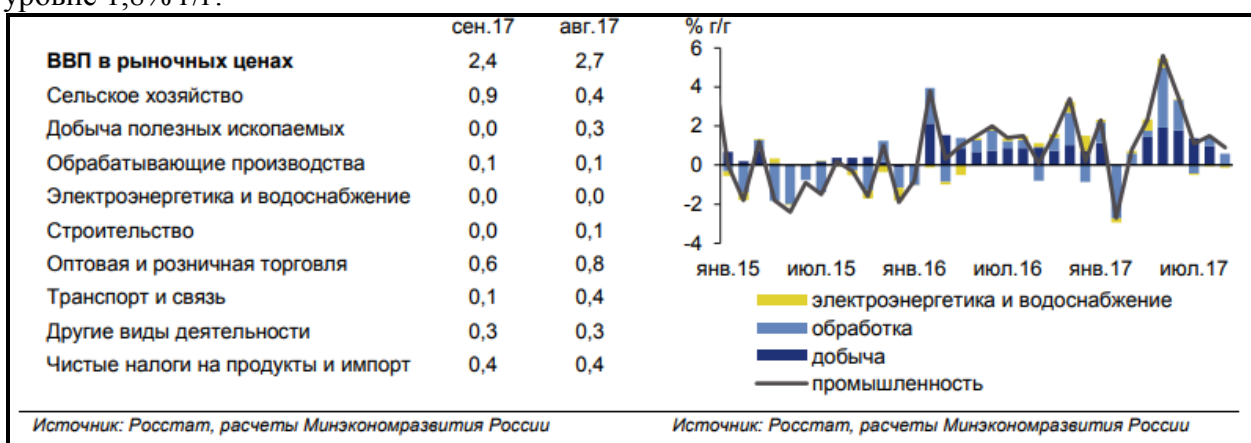


Рисунок 2 – Производственная активность

### **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 помесячном 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 годы<sup>2</sup>. 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).

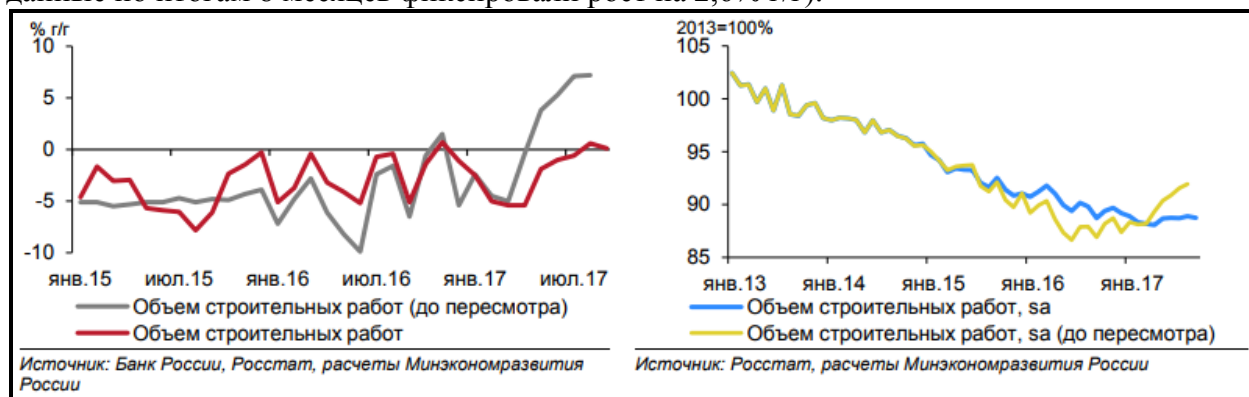


Рисунок 4 – Инвестиционный спрос

*Источник: 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 39% 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
<b>ИТОГО:</b>	<b>108 083,00</b>

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 редевелопмент и строительство бизнес - центров класса А.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 39% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

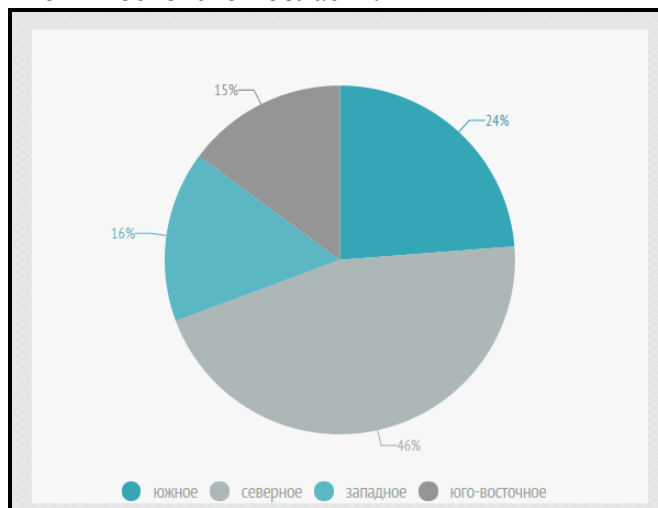
Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

### ***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, удавленные 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 не-

движимости 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%.

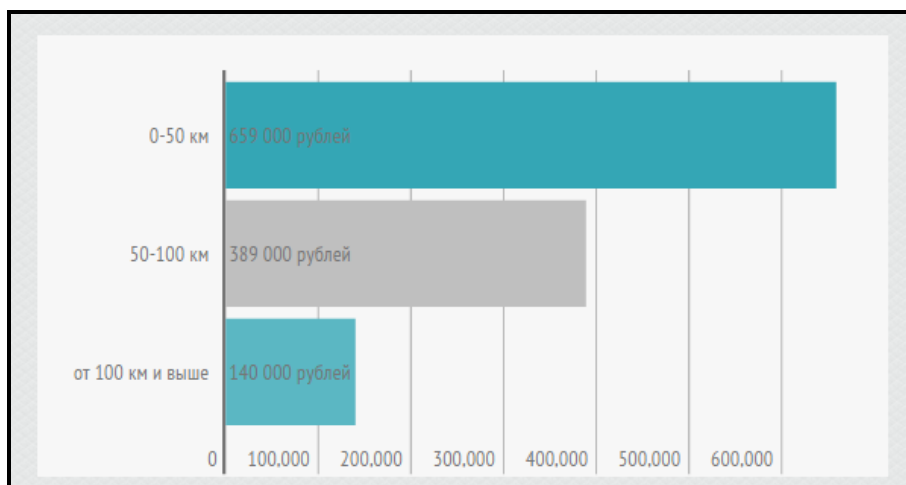
Однако, в черте г. Москвы все земельные участки либо обеспечены коммуникациями, либо имеют возможность подключения. Поэтому данный факт не оказывает значительного влияния на стоимость земли в г. Москве.

**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 железнодорожно-го 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 индустриальной 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 м<sup>2</sup>, объем ввода составил 195 000 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по

итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м<sup>2</sup>, 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 м<sup>2</sup> в складском комплексе «Никольское».

Объем вакантных площадей по итогам I полугодия 2017 г. составил 1 194 тыс. м<sup>2</sup>, 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.

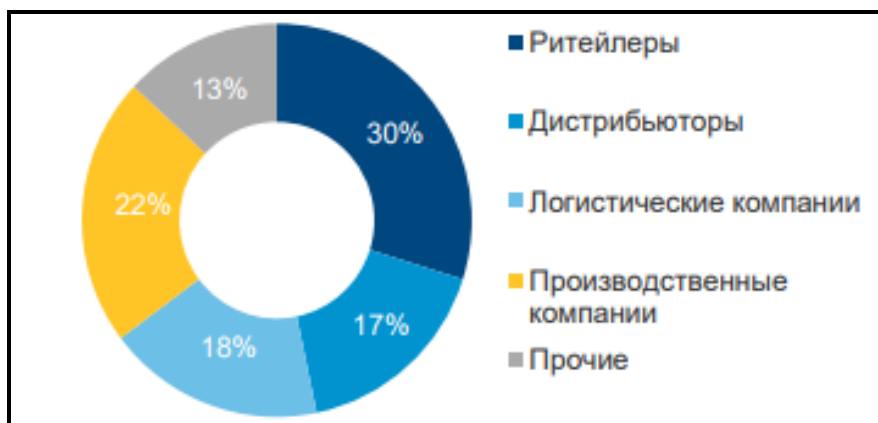


Рисунок 10 – Структура спроса в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

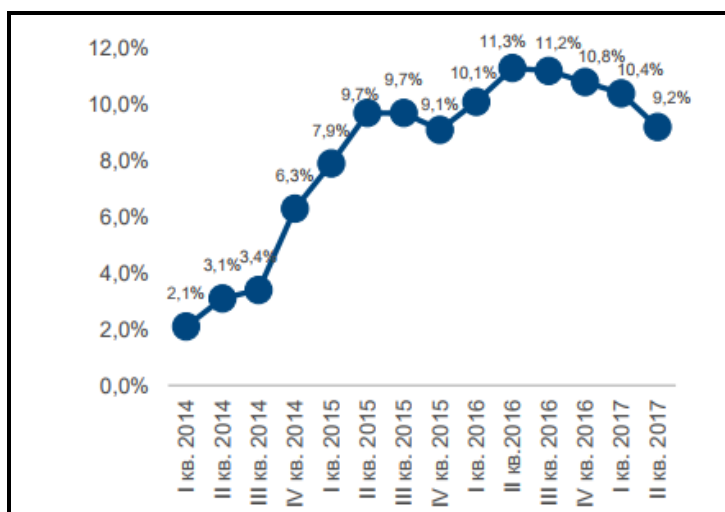


Рисунок 11 – Уровень вакансий в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 г. Источник: Colliers International, 2017 г.

### ***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./м<sup>2</sup> /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./м<sup>2</sup> /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 зафиксирована 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. м<sup>2</sup> 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, м <sup>2</sup>
«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./м<sup>2</sup> /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:* Данный обзор составлен при использовании материалов следующих источников: <http://www.knightfrank.ru/>, <http://www.colliers.ru/>, RWAY

## 9 Описание местоположения объекта оценки

### Юго-Восточный административный округ



Юго-Восточный административный округ был образован в начале 90-х гг. и является одним из десяти округов г. Москвы, граничит с тремя административными округами столицы: Центральным, Южным и Восточным.

Таблица 2 – Территория округа

№ п/п	Показатели	Ед. измер.	2003г.	2004г.	2005г.
1	Территория округа - всего	га	11756	11756	11756
2	в том числе:				
3	Застроенные земли	га	8593	8605	8605
4	Дороги и проезды	га	976	976	976
5	Природный комплекс (зеленые насаждения районного, городского и федерального значения, водные поверхности, земли сельскохозяйственного использования)	га	1979	1975	1975
6	Прочие земли	га	208	200	200

#### Районы округа

##### Выхино-Жулебино

Территория района - 1259 га, население - 185,6 тыс. человек. Специфика расположения района заключается в том, что половина его территории - микрорайон Жулебино - находится за пределами МКАД. На границе района расположена станция метрополитена "Выхино", рядом с районом - станция "Рязанский проспект". В районе развита сеть наземного общественного транспорта. Выхино-Жулебино можно причислить к так называемым "спальным" районам: 399 жилых строений, 25 общеобразовательных школ, 6 ВУЗов, 8 поликлиник (в т.ч. 4 детских), родильный дом, 7 аптек, 4 рынка, 5 библиотек, киноконцертный зал, театр, выставочный зал, 11 банков. В районе действуют более 190 предприятий торговли и 100 - бытового обслуживания. Вместе с тем в районе функционируют и не-

сколько промышленных предприятий, среди них: хлебобулочный комбинат "Простор", ЗАО "ЗРЭПС", ЗАО "Кузьминки", ОАО "Термоторгмаш" и др. Администрация района прилагает большие усилия по благоустройству жилой и промышленной зон района, его озеленению.

#### Капотня

Площадь района в настоящее время составляет 950,25 га, в том числе:

- промышленная зона - 594,15 га;
- жилая застройка - 143,0 га;
- иные территории - 223,1 га

В районе действуют:

- поликлиники на 540 посещений в смену, в том числе 1 детская поликлиника;
- 4 общеобразовательных школы (без вечерних школ);
- 1 профессиональный экологический лицей № 330 (единственный в Москве);
- 6 детских дошкольных учреждений;
- стадион "Нефтяник";
- Центры и отделения специализированной помощи, музыкальная школа, 2 библиотеки (массовая и детская), парки культуры и отдыха, выставочные залы, спортивные залы, бассейны, спортивные площадки, катки (легковозводимые);

На территории расположено более 100 предприятий, крупнейшие из них:

- ОАО "Московский нефтеперерабатывающий завод";
- Асфальто-бетонный завод № 4;
- ЗАО "Жилстрой";
- ЗАО "Рэмос-н";
- ОАО "Хроматограф";
- ОАО "Завод специальных монтажных изделий";
- Завод "Конэкс";
- а так же : ООО "Люблинстрой-1", "Коримос", "Паллада", "Промфинстрой", "Айвазовский" и другие;
- рынок "Садовод";
- Птичий рынок.

#### Кузьминки

Территория района - более 760 га, постоянно проживают - свыше 122,5 тыс. человек. В центре района находится одноименная станция метрополитена - "Кузьминки", на границе района - станция "Волжская". В районе развита система наземного общественного транспорта. Кузьминки считаются "спальным" районом Москвы - с 1960-ых гг., когда район застраивался, сюда из коммуналок и подвалов переехали тысячи московских семей. Основные магистрали района - Волгоградский проспект и улица Юных Ленинцев, проложенные в 1950-е гг. К южной границе Кузьминок примыкает отдельная территория Кузьминского лесопарка с одноименной усадьбой 1-й трети 19 в., принадлежавшей князьям Голицыным. Кузьминские парк и усадьба - любимые места отдыха жителей района. В районе почти нет промышленных предприятий, зато функционирует вся необходимая инфраструктура, включая сюда знаменитую музыкальную школу имени Аренского, а также Московский областной Дом Искусств, детский Центр Творчества.

На территории района расположены 7 учреждений здравоохранения, 49 учреждений образования, в том числе Кадетский Казачий корпус, учреждения культуры (Московский областной Дом Искусств, киноконцертный зал «Высота», музей-центр им К.П. Паустовского). Сегодня в Кузьминках действует программа реконструкции; в результате сноса и реконструкции пятиэтажек и нового строительства жилищный фонд района увеличится на 973 тыс. кв. метров.

#### Лефортово

Площадь района – 915 га, при этом 65% территории - промзона, на которой распо-

ложено 52 промышленных предприятия, 6 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных - АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы - Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно-исследовательские центры - НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. Население района - свыше 82 тыс. человек. В районе 13 школ, 19 дошкольных учреждений.

Основные транспортные магистрали: Авиамоторная ул., ш. Энтузиастов, Красноказарменная ул. Всего в Лефортово 67 улиц и проездов. В районе действует станция метрополитена "Авиамоторная", на границе района - станция "Площадь Ильича".

В районе Лефортово 256 жилых строений.

Действует 5 поликлиник, 2 больницы. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др. В 1999 г. район торжественно отметил свое 300-летие.

#### Люблино

В 1925 году поселок Люблино стал городом. В 1931 году началось строительство завода, который должен был обеспечить потребность железнодорожного транспорта в запчастях. В 1960 г. Люблино, насчитывающий почти 86 тысяч жителей, включается в черту города Москвы, а в 1968 году преобразовывается в Люблинский район города Москвы.

В июле 1991 года, в связи с реорганизацией административного деления города Распоряжением Мэра № 41 от 5 июля 1991 г., Люблино получает статус муниципального района. Население района - превышает 142 тысячи человек. Территория Люблино занимает 1782,8 гектаров. На которой находятся 434 жилых строения, 12 промышленных предприятий, 243 объекта торговли и услуг, более 100 учреждений образования, здравоохранения, культуры и спорта.

#### Марьино

Территория района - 1274 га, общая площадь жилого фонда - 5326,1 тыс. кв. м, площадь зеленых насаждений 3733,7 тыс. кв. м, длина дорог 43,3 км, население - около 221 тыс. человек. В Марьино действуют одноименная станция метрополитена (в центре) и станция "Братиславская". С севера на юг район пересекает его главная магистраль - Люблинская улица. Здесь почти нет промышленных предприятий, если не считать двух заводов и автотранспортных парков; Марьино - традиционно "спальный" район Москвы, появившийся на ее карте около 20 лет тому назад. В пяти микрорайонах Марьино расположены 37 школ, 53 детских сада, ПТУ, филиал музыкальной школы и кинотеатр, Ледовый дворец, бассейн, боулинг-клубы "Носорог" и др. Построен храм иконы Божией матери "Утоли моя печали". Особая достопримечательность Марьино - 2 парка (имени 850-летия Москвы, "Имени Артема Боровика"). В районе продолжается строительство новых комфортных жилых домов с одновременным возведением объектов инфраструктуры и благоустройством уже обжитых территорий. Марьино день ото дня хорошеет и становится одним из престижных и привлекательных районов столицы.

#### Некрасовка

Район Некрасовка расположен на юго-востоке столицы. Площадь района 495 га, 79% которой - 391 га - занимает промышленная зона. Среди двенадцати промышленных предприятий района ведущее место занимает Люберецкая станция аэрации. Население района 7983 человека, в том числе трудоспособных 4374 человека. В районе насчитывается 71 строение, 54 из которых жилые, 330 тыс. кв. м. площади района занимают зеленые насаждения. В районе функционируют три детских сада, две школы, Дом культуры, Центр творчества детей и юношества, библиотека, Спортивная школа (бассейн, спортзал, стадион), поликлиника, аптеки, банно-прачечный комбинат, парикмахерские, ателье, Центр социального обслуживания населения, сбербанка.

#### Нижегородский

Площадь района - 753 га; на 01.01.2004 г. на территории района проживает 31.181 человек. Жилой фонд района, большая часть которого построена в 1930-60-е гг., составляет

188 строений, в т.ч. 183 дома - муниципальный жилой фонд. На границе района действует станция метрополитена "Волгоградский проспект", а в самом районе развита сеть маршрутов наземного общественного транспорта. Нижегородский давно относится к "заводским" районам города: здесь, начиная с начала 20 в., было построено немало крупных предприятий. Среди них - завод "Фрезер", "Станкоагрегат", "Клейтук", автоматических линий, Карачаровский механический завод, мясокомбинат, заводы ЖБИ и деревообрабатывающий комбинат. Есть в Нижегородском и объекты историко-культурного значения: храм Пресвятой Троицы, кафедральный Покровский собор, Московская Старообрядческая община. Усилия районной администрации направлены на благоустройство жилой и промышленной зон района, улучшение работы всех звеньев его инфраструктуры.

#### Печатники

Район Печатники расположен в Юго-Восточном административном округе г.Москвы. Граница проходит по Курскому направлению Московской железной дороги на востоке, по реке Москве - на западе и юге, северной границей являются Волгоградский проспект и 3-е транспортное кольцо. Территория района занимает 2007 га. Промышленная зона в районе Печатники (1338 га, т.е. 67% территории) включает в себя более 250 предприятий и организаций. В районе расположен памятник архитектуры XVII в. Николо-Перервинский монастырь. В настоящее время он входит в состав Патриаршего подворья. В июне 2003г. в память жертв террористического акта на улице Гурьянова возведен храм-часовня в честь иконы Божией Матери «Всех Скорбящих Радость». В Печатниках проживает около 70 тыс. человек. Всего в Печатниках 13 улиц и 12 проездов. Площадь зеленых насаждений – 1470 га, площадь цветников – 2252 кв.м. Фонд жилья – 245 строений. На балансе ДЕЗа 232 дома. В районе 9 общежитий и 4 ТСЖ. В Печатниках: 9 общеобразовательных школ, 17 детских дошкольных учреждений, 1 музыкальная школа № 58 им. М.И.Глинки, лицей № 340, филиал Московского института государственного и корпоративного управления, филиал Столичного гуманитарного института и филиал Московской финансово-юридической академии. Объекты здравоохранения: 2 поликлиники, 2 больницы, подстанция скорой помощи, 4 стоматологических центра.

Учреждения культуры: ГУП «Кинотеатр «Тула», выставочный зал «Печатники», 4 библиотеки (из них 2 детские), ГУ Культурно-спортивный центр для детей и подростков «Печатники», Центр творчества и ремесел «Печатники». В районе расположено 47 торговых центров и магазинов, а также 90 киосков и павильонов. Сеть предприятий общественного питания составляет – 20 объектов, бытового обслуживания – 27.

#### Рязанский

Площадь района - 643 га, население - свыше 66 570 человек. В центре района действует станция метро "Рязанский проспект", в самом районе развита сеть маршрутов наземного общественного транспорта. Рязанский - район и жилой, и промышленный. Здесь функционируют более 10 промышленных предприятий (в т.ч. заводы электромонтажных изделий, нестандартного оборудования, "Сантехдеталь", комбинат ЖБИ и др.), несколько крупных автотранспортных предприятий, знаменитый НИИЖБ - уникальный институт бетона и железобетона. Центральная магистраль района - Рязанский проспект, связывающая юго-восток города с центром столицы.

С 1961 г., когда Рязанский вошел на правах района в черту города, здесь была заложена и в дальнейшем полностью создана вся необходимая инфраструктура. Сегодня в центре внимания районной администрации - вопросы благоустройства жилой и промышленной зон, сноса и реконструкции ветхого жилья, налаживания новых социальных программ.

25.04.2002 г. в соответствии со ст. 12 Закона города Москвы от 20.01.99 г. № 3 «О московской городской символике» в Геральдический реестр Москвы внесен: официальный символ территориальной единицы Москвы – гербовая эмблема Рязанского района г. Москвы и Комиссией по Московской городской символике при Правительстве Москвы выдано Свидетельство № 150-ОС.



### Текстильщики

Территория района - около 600 га, население - свыше 83 тыс. человек. В центре района действует станция метрополитена "Текстильщики", на границе - станция метро "Волжская". С остальными районами и центром города Текстильщики связывают более 35 наземных маршрутов общественного транспорта. Район застраивался в 1940-60-е гг., поэтому здесь действует отлаженная инфраструктура: 181 предприятие розничной торговли, 4 аптеки, 4 продовольственно-вещевых рынка, 46 предприятий бытового и коммунального обслуживания, 6 поликлиник, 20 дошкольных учреждений, 9 школ, музыкальная школа, 7 учреждений культуры и досуга, 5 бассейнов стадион, 7 катков, кинотеатр, 4 библиотеки. В Текстильщиках расположено крупнейшее спортивное сооружение - спортивно-оздоровительный комплекс "Москвич", включающее стадион, ледовый дворец, крытые теннисные корты, дворец спорта и даже бильярдный клуб (один из лучших в Москве). В районе работает 31 крупное промышленное предприятие, среди которых - Желатиновый завод, автотранспортные предприятия. Сегодня в районе действует программа сноса и реконструкции ветхого жилья, идет строительство новых комфортабельных жилых домов с одновременным благоустройством прилегающих территорий.

### Южнопортовый

Территория района - 256 га, население - свыше 57 тыс. человек. В центре района действует станция метрополитена "Дубровка", на границах района - станции метро "Крестьянская застава", "Волгоградский проспект" и "Кожуховская". Помимо этого, в районе развита сеть маршрутов наземного общественного транспорта. Основными транспортными магистралями района являются Волгоградский проспект, Велозаводская улица, Симоновский Вал. Всего в районе 25 улиц, 2 переулочка, 5 скверов.

Южнопортовый - промышленно-жилой район: здесь расположены гиганты российской индустрии - Шинный завод, Подшипниковый завод № 1 (ГПЗ-1), Автомобильный завод им. Ленинского комсомола и др. На территории района расположен и старейший рынок автозапчастей, имеющий поистине всероссийскую известность. Вместе с тем район давно и прочно считается жилым: здесь в 1930-60-е гг. шла массовая застройка. К сегодняшнему дню в Южнопортовом создана вся необходимая инфраструктура: действуют 5 поликлиник, в том числе 1 специализированная стоматологическая и 2 детские поликлиники, 10 общеобразовательных школ, 15 детских дошкольных учреждений, более 100 предприятий торговли и бытового обслуживания. На территории Южнопортового района располагается три рынка, два - вещевых и один - сельхозпродукции.

*Источники: Составлен из данных, находящихся в свободном доступе: официальный сайт Центрального административного округа г. Москвы (<http://cao.mos.ru>); энциклопедический ресурс интернета «Рубрикон» (<http://www.rubricon.com>)*

## 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.

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19.

Назначение земельного участка предполагает помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (ГРП) (ВРИ 1.2.10).

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется и планируется к продаже.

Анализ рынка недвижимости показал, что здания, сопоставимые с Объектом оценки (здания бывших тепловых и электрических пунктов) используются как складские помещения, поскольку эксплуатация по иному назначению требует реконструкцию данного здания.

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 Определение затрат на замещение объекта оценки с учетом износа и устареваний

### 11.2.1 Определение затрат на замещение объекта оценки

Наиболее оптимальным для оценки затрат на замещение (ЗЗ) здания газорегуляторного пункта представляется метод сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение объекта оценки произведен при помощи сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию соответственно на 01.01.2017 г.

Пересчет в текущие цены на дату проведения оценки производился с применением индексов Ко-Инвест.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

Подбор соответствующего показателя стоимости оцениваемого объекта производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий, коммуникаций и других технических параметров. При расхождении технических характеристик вводятся поправочные коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого сооружения базовым параметрам.

### Расчет затрат на замещение объекта оценки

Определение затрат на замещение включает в себя расчет:

**Прямые издержки** - стоимость материалов, амортизационных отчислений, временных зданий, сооружений и инженерных сетей, коммунальных услуг, заработной платы строительных рабочих и т.п.

**Косвенные издержки** - оплата архитекторов, инженеров, консультантов, лицензий, процентов по строительным ссудам, маркетинговых расходов.

**Предпринимательский доход** - сумма, которую планируется получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска доходности по сопоставимым объектам.

Поскольку здание газораспределительного пункта (ГРП) является специализированным объектом недвижимости и не обладает коммерческой привлекательностью, Оценщик счел справедливым не учитывать прибыль предпринимателя, то есть принять ее на уровне 0%.

Расчет затрат на замещение в текущем уровне цен проводится по формуле:

$$ЗЗ = V \times \frac{\sum_1^n C_{Ki} \times b_i}{\sum_1^n b_i}, \quad (2)$$

где

**ЗЗ** – затраты на замещение объекта оценки на дату оценки;

**V** – строительный объем здания;

**b<sub>i</sub>** – весомость объектов-аналогов по степени их соответствия оцениваемому объекту;

**C<sub>Ki</sub>** – скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам, который рассчитывается по формуле:

$$C_{Ki} = (C_{Ci} + SDC_i) \times K_i, \quad (3)$$

где

**C<sub>Ki</sub>** – скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам;

**C<sub>Ci</sub>** – справочный показатель стоимости;

**SDC<sub>i</sub>** – сумма поправок по первой группе поправок;

**K<sub>i</sub>** – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок.

Расчет затрат на замещение объекта оценки производился по сборнику укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры», производится в ценах соответственно на 01.01.2017 г.

Последующий пересчет в текущий уровень цен был произведен с использованием данных информационного бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99 и Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства» (коммунальное строительство) (Таблица 5 Отчета).

Таблица 3 – Расчет индекса изменения цен после издания Справочника

№ п/п	Показатели	Значение
1	Индекс стоимости строительно-монтажных работ IV квартал 2016 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,439
2	Индекс стоимости строительно-монтажных работ I квартал 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,289
3	Индекс стоимости строительно-монтажных работ на 01.01.2017 ((п.1+п.2)/2)	10,364
4	Индекс стоимости строительно-монтажных работ июнь 2017 года, Москва (информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99)	10,341

№ п/п	Показатели	Значение
	99)	
5	Индекс стоимости строительно-монтажных работ июль 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0013
6	Индекс стоимости строительно-монтажных работ август 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0020
7	Индекс стоимости строительно-монтажных работ сентябрь 2017 года, Москва (Распоряжение Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р (коммунальное строительство)	1,0156
8	<b>И = п. 4 * п. 5* п.6* п.7 / п. 3</b>	<b>1,0167</b>

Таблица 4 – Расчет затрат на замещение здания ГРП

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог
1	Наименование объекта-аналога	Здание газорегуляторного пункта
2	№ Объекта-аналога	ruИ4.01.001.0003
3	Конструктивные системы	КС-1,Э
4	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./куб. м.	14244,1
<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 куб. м здания (+ удорожание; - удешевление)</b>		
5	на отсутствие части наружных стен	0
6	на различие в высоте этажа	0
7	на различие в количестве перегородок	0
8	на наличие подвалов	0
9	на учет специальных работ и оборудования	0
10	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
11	на различие в конструктивных решениях (на отсутствие водоснабжения и канализации, слаботочных систем)	-1284,12
12	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>-1284,12</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
13	на различие в объеме здания <sup>1</sup>	1
14	на различие в климате	1
15	на сейсмичность	1
16	на региональное различие в уровне цен <sup>2</sup>	1,135
17	на зональное различие в уровне цен	1
18	на изменение цен после издания справочника <sup>3</sup>	1,0167
19	По учету налога на добавленную стоимость	1
20	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,154</b>
21	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	14 956,00
22	Прибыль предпринимателя, % <sup>4</sup>	0%
23	Величина прибыли предпринимателя, руб./куб. м	0,00
24	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м на дату проведения оценки	14 956,00
25	Итого, стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки, руб./куб. м.	14 956,00
26	Объем объекта оценки, куб. м. <sup>5</sup>	130,0
27	<b>Затраты на замещение объекта оценки без учета износа и устареваний, руб.</b>	<b>1 944 280,00</b>

1-Поправка на различие между объемом оцениваемого здания ( $V_o$ ) и объемом здания-аналога ( $V_a$ ) определяется по справочнику Ко-инвест «Складские здания и сооружения». При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент  $K_o$  к общей стоимости здания может не вводиться. При различии в 97% поправка составляет 1,2300.

2- Поправка на региональное различие в уровне цен принята согласно данным информационно-аналитического бюллетеня Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99 для Москвы, здания класса конструктивных систем КС-1, раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным

конструктивным системам зданий и сооружений» ;

3 - Поправка на изменение цен после издания Справочника УПСС рассчитан в таблице 5 Отчета;

4 -Процент прибыли предпринимателя, принимая во внимание текущее состояние объекта оценки и его использования, не учитывался в расчете;

5 – Расчет объема объекта оценки производился в разделе «Описание объекта оценки».

### 11.2.2 Расчёт затрат на замещение объекта оценка с зачетом износа и устареваний

Для определения затрат на замещение с зачетом износа и устаревания из затрат на замещение вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

**Устранимый физический** – это износ, который возможно ликвидировать технически и целесообразно экономически. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

**Неустранимый физический** – это износ, который невозможно ликвидировать из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразности, по экономическим соображениям, так как расходы на ремонт превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Физический износ здания определялся по сроку службы:

$$\text{ФИ}_{\text{зд}} = \text{ХВ} / \text{НС}, \quad (4)$$

где

**ФИ<sub>зд</sub>** - физический износ здания;

**ХВ** – хронологический возраст. Здание ГРП построено в 1958 г., соответственно его хронологический возраст составит 2017 – 1958= 59 лет;

**НС** – нормативный срок службы здания. Здание ГРП относится к I группе капитальности зданий. Нормативный срок службы производственных зданий I группы капитальности равен 150 лет.

Таблица 5 – Определение физического износа

Год постройки	1958
Хронологический возраст, лет	59
Нормативный срок службы, лет	150
Физический износ, %	39%

**Функциональное устаревание** есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу также относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в

аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оценщик не выявил у объекта оценки признаков функционального устаревания. Его значение равно 0%.

**Внешнее или экономическое устаревание** – это снижение стоимости здания (сооружения) вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного экономическими, политическими или другими внешними факторами (общий экономический упадок района, ухудшение экологии, и отрицательные тенденции на рынке капитала, земли, труда).

Исходя из вышесказанного, величина внешнего износа принимается в размере 0%.

Расчет затрат на замещение с зачетом износа и устаревания оцениваемого объекта производится по формуле:

$$С_{затр.} = С_{зз} - С_{зз} \times И_{сни}, \quad (5)$$

где:

$С_{затр.}$  – затраты на замещение с зачетом износа и устаревания, руб.;

$С_{псз}$  – затраты на замещение оцениваемого объекта, руб.;

$И_{сни}$  – совокупный накопленный износ, %.

$$И_{сни} = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.}) \times (1 - И_{вн.}), \quad (6)$$

где:

$И_{физ.}$  – величина физического износа, %;

$И_{функ.}$  – величина функционального устаревания, %;

$И_{вн.}$  – величина внешнего устаревания, %.

**Таблица 6 – Расчет затрат на замещение с зачетом износа и устаревания улучшений**

Показатель	Значение
Затраты на замещение объекта оценки, руб.	1 944 280,00
Физический износ	39%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный накопленный износ, руб.	39%
<b>Затраты на замещение с зачетом износа и устареваний оцениваемого здания, руб., без НДС</b>	<b>1 179 530,00</b>

### 11.3 Вывод от использования затратного подхода

**Таблица 7 - Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.**

Показатель	Значение
Затраты на замещение здания с зачетом износа и устаревания, руб., без НДС	1 179 530,00
Стоимость земельного участка	Не выделен
Стоимость объекта оценки	1 179 530,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки без учета НДС составляет:

**1 179 530,00**

**Один миллион сто семьдесят девять тысяч пятьсот тридцать рублей, 00 копеек**



## 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 8 – Описание объектов-аналогов**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Предназначение	Складское (бывшее здание ТП)	Складское	Гараж	Складское (бывшее здание ТП)
Дата появления на рынке	Актуально	Актуально	10.12.2015	29.11.2016
Общая площадь, кв. м (только число)	252	104,7	89,4	246,1
Населенный пункт	Москва	Москва	Москва	Москва
Район города	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	Ул. Флотская, 94с2	ул. Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Кадастровый номер	77:09:0001014	77:07:0014007	77:01:0004014	-
Цена предложения, руб.	17 000 000	13 500 000	7 497 000	48 000 000
НДС	да	да	да	да
Возможность торга	да	да	нет	да
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Этаж/Этажность	1, подвал	1		1+подвал
Инженерное оснащение	отопление	нет, есть возможность подключения	н/д	н/д
Год постройки	1975	1958	1917	1999
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Износ здания, %	28%	39%	67%	12%
Площадь земельного участка, кв. м	200	300	84	172
Вид права на землю	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Кадастровый номер	77:09:0001014:19	77:07:0014007:18330 и 77:07:0014007:18331	77:01:0004014:5	77:01:0006030:44
Точная ссылка в Интернете	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_pod_rekonstruktsiyu_252kv_m_808304842">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_pod_rekonstruktsiyu_252kv_m_808304842</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152009243/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152009243/</a>	<a href="http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664">http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664</a>	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900208028">https://afy.ru/moskva/kupit-sklad/900208028</a>

### 12.3 Расчет стоимости оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой нежилое здание общей площадью 18,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19.

Нежилое здание является зданием бывшего газорегуляторного пункта с демонтированным оборудованием, на дату оценки здание не используется. Здание находится в удовлетворительном состоянии.

На дату оценки земельный участок под зданием не выделен и должным образом не оформлен. Здание ГРП расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 77:04:0004005:17, предоставленного ФГБОУ ВО "Московская государственная академия ветеринарной медицины и биотехнологии -МВА имени К.И. Скрябина" на праве постоянного (бессрочного) пользования. 06.09.2017 Обществом направлено обращение в ФГБУ ВО за оформлением сервитута.

Объект оценки находится в районе Выхино-Жулебино Юго-Восточного административного округа г. Москвы. Ближайшими станциями метрополитена являются станции Кузьминки, Рязанский проспект, Выхино.

Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – ЮВАО;
- Вид права – собственность;
- Назначение - складское;
- Площадь – до 250 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 9 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Исходные данные			ул. Флотская, 94с2	ул. Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Площадь	кв. м	18,2	252,0	104,7	89,4	246,1
Цена предложения	руб.		17 000 000	12 000 000	7 497 000	48 000 000
Цена предложения	руб./кв.		67 460	114 613	83 859	195 043

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
	м					
<b>Расчеты</b>						
<b>Поправка на дату</b>						
<b>Дата актуальности</b>			Актуально	Актуально	10.12.2015	29.11.2016
<b>Коэффициент корректировки</b>	доли ед.		1,000	1,000	0,892	0,953
<b>Величина корректировки</b>	руб./кв. м		0	0	-9 057	-9 167
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		67 460	114 613	74 802	185 876
<b>Поправка на торг</b>						
<b>Вспомогательная строка</b>		0	да	да	нет	да
<b>Коэффициент корректировки</b>	доли ед.		0,880	0,880	1,000	0,880
<b>Величина корректировки</b>	руб./кв. м		-8 095	-13 754	0	-22 305
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		59 365	100 859	74 802	163 571
<b>Поправка на местоположение</b>						
<b>Район расположение</b>		ЮВАО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
<b>Гараж (3 по отчету)</b>			0,970	0,622	0,262	0,476
<b>Склад (9 по отчету)</b>			1,163	0,990	0,319	0,356
<b>Коэффициент корректировки</b>	доли ед.		1,067	0,806	0,291	0,416
<b>Величина корректировки</b>	руб./кв. м		3 977	-19 567	-53 035	-95 525
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		63 342	81 292	21 767	68 046
<b>Поправка на наличие ЗУ</b>						
<b>Индикатор стоимость</b>		20 481	20 481	20 481	20 481	20 481
<b>Площадь, кв. м</b>		31	200	300	84	172
<b>Поправка на площадь</b>			1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Права на ЗУ</b>		Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
<b>Поправка на права</b>			0,85	0,85	0,85	0,85
<b>Поправка на обеспеченность ЗУ</b>			15 740,24	-20 325,31	13 199,48	17 389,69
<b>Поправка на ЗУ</b>			-3 481 770,00	-5 222 655,00	-1 462 343,40	-2 994 322,20
<b>Величина корректировки</b>	руб./кв. м		15 740,24	-20 325,31	13 199,48	17 389,69
<b>Величина корректировки</b>	руб./кв. м		15 740	-20 325	13 199	17 390
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		79 082	60 967	34 966	85 436
<b>Поправка на площадь</b>						
<b>Площадь, кв. м</b>		18,2	252	104,7	89,4	246,1
<b>Коэффициент корректировки</b>	доли ед.		1,030	1,030	1,000	1,030
<b>Величина коррек-</b>	руб./кв.		2 372	1 829	0	2 563

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
тировки	м					
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		81 454	62 796	34 966	87 999
Поправка на техническое состояние			1 975	1 965	1 917	1 999
Износ		39%	28%	35%	67%	12%
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,843	0,929	1,820	0,689
Величина корректировки	руб./кв. м		-12 788	-4 459	28 672	-27 368
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 666	58 337	63 638	60 631
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 666	58 337	63 638	60 631
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		42 972	59 934	103 963	174 318
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,373	0,431	0,199	0,279
Весовой коэффициент			0,291	0,336	0,155	0,218
Вклад в стоимость объекта			19 982	19 601	9 864	13 218
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	62 664	с НДС			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 140 485	с НДС	966 513		
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	632 863	без НДС	632 863		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	966 513	без НДС			
Рыночная стоимость улучшений	руб.	632 863	без НДС			
Рыночная стоимость улучшений	руб.	27 891	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 Аналог №3 был продан на торгах в декабре 2015 г., а дата актуальности Аналога №4 несопоставима с датой оценки, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная корректировка была рассчитана по данным компании Росриэлт о стоимости гаражей в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	408 377	1,000
Ноябрь, 2016 г.	428 316	0,953
Декабрь, 2015 г.	458 052	0,892

#### 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 Аналогов №№1,2,4 «12%».

#### Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке, земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19	ул Флотская, 94с2	ул, Академика Анохина, 26	Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8	Большая Андроньевская ул., 25/33С3
Округ	ЮВАО	САО	ЗАО	ЦАО	ЦАО
Кадастровый квартал	77:04:0004005	77:09:0001014	77:07:0014007	77:01:0004014	77:01:0006030
ВРИ 3	13050,49	13460,91	20987,46	49745,38	27395,45
Поправка		0,970	0,622	0,262	0,476
ВРИ 9	9819,59	8441,9	9917,63	30812,32	27570,17
Поправка		1,163	0,990	0,319	0,356
Среднее		1,067	0,806	0,291	0,416

#### Корректировка на обеспеченность земельным участком

Данная поправка вводилась ко всем объектам-аналогам на основании индексов стоимости земельного участка, рассчитанных в рамках настоящего Отчета об оценке.

Поправка на обеспеченность вводилась на основании следующей формулы:

$$K = C_{3У} \times K_{ВП} \times (O_{ОО} - O_{ОА}),$$

где:

$K$  – поправка на обеспеченность земельным участком, доли ед.;

- K<sub>вп</sub>* – поправка на вид права на земельный участок, доли ед.;
- C<sub>зу</sub>* – индикатор стоимости земельного участка под оцениваемым зданием, руб./кв. м
- O<sub>оо</sub>* – обеспеченность землей Объекта оценки (равна отношению площади земли и площади здания), доли ед.
- O<sub>оа</sub>* – обеспеченность землей Объекта-аналога (равна отношению площади земли и площади здания), доли ед.

#### 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 техническое состояние

Размер корректировки на состояние здания определен как разница между накопленным физическим износом Объекта и аналогов. Физический износ здания определялся по сроку службы:

$$ФИ_{зд} = ХВ/НС,$$

где

ФИ<sub>зд</sub> - физический износ здания;

ХВ – хронологический возраст.

НС – нормативный срок службы здания.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Год постройки	1958 (Объект оценки)	1975	1958	1917	1999
Хронологический возраст, лет	59	42	52	100	18
Нормативный срок службы, лет	150	150	150	150	150
Физический износ, %	39%	28%	39%	67%	12%
Поправка		0,843	0,929	1,820	0,689

### **12.3.1 Определение рыночной стоимости земельного участка**

Объект оценки представляет собой нежилое здание бывшего газорегуляторного пункта общей площадью 18,2 кв.м, расположенное на земельном участке, не оформленном ни на праве собственности, ни на праве аренды. Поскольку к расчету принимаются к расчету принимаются единые объекты недвижимости, содержащиеся в составе, помимо здания, земельный участок под ним, необходимо очистить полученную стоимость единого объекта от стоимости земельного участка. К расчету принята площадь земельного участка, равная площади застройки – 30,9 кв.м. Разрешенное использование – земельный участок, предназначенный для размещения помещений и технических устройств газорегуляторных пунктов (1.2.10).

#### **12.3.1.1 Затратный подход, при оценке стоимости земельного участка**

При определении рыночной стоимости земельного участка затратный подход не

применялся, потому что он в соответствии с общепринятой методологией не используется как самостоятельный подход при оценке земельных участков.

### **12.3.1.2 Сравнительный подход, при оценке стоимости земельного участка**

В рамках сравнительного подхода традиционно используют следующие методы оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

#### ***Метод сравнения продаж***

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

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

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

*Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:*

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

*К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:*

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);



- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок. Аналогами объекту оценки будут являться объекты, удовлетворяющие следующим требованиям:

- Расположение – ЮВАО;
- Вид права – собственность;
- Категория – земли населенных пунктов;
- Площадь – до 10 соток;
- Прочие характеристики соответствуют Объекту оценки;

По результатам анализа рынка Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

**Таблица 10 – Описание объектов-аналогов**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
<b>Категория земли</b>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	Участки смешанного размещения производственных объектов (1.2.9)	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения промышленных объектов по документу: земельные участки, предназначенные для размещения зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи и прочее	Производственно-складское	Назначение коммерческое, в том числе для производственно-складского комплекса
<b>Дата актуальности</b>	20.11.2015	сопоставима	сопоставима	сопоставима	сопоставима	сопоставима
<b>Местоположение</b>	Москва, 4-й Кожевнический пер., дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33	Большая Черемушкинская ул., 2АС2	4-й Роцинский проезд, 21С1	Деловая ул., 11С5	Нижегородская ул.
<b>Округ</b>	ЮАО	СЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮАО	ЮВАО
<b>Район</b>	Даниловский	Строгино	Академический	Донской	Царицыно	Нижегородский
<b>КН</b>	77:05:0001001	77:08:0008008	77:06:0002008	77:05:0001012	77:05:0005006	
<b>Линия застройки</b>	1-ая второстепенной улицы	1-ая второстепенной улицы	Внутри квартала	2-ая	Территория пром.зоны	1-ая
<b>Цена предложения,</b>	10 525 700	120 000 000	100 000 894	80 000 000	50 000 000	50 000 000

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
руб.						
Цена предложения, руб./кв.м	86 989	22 140	25 302	38 629	26 316	33 333
Возможность торга	нет	да	да	да	да	да
Кадастровый номер	77:05:0001001:4757	77:08:0008008:8	77:06:0002008:1006	77:05:0001012:7448	77:05:0005006:3903	
Коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв. м	121	5 419	2 569	2 071	1 900	1 500
Вид права на землю	Собственность	Аренда	Собственность	Аренда	Собственность	собственность
Общие примечания	ОСЗ 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., под снос	нет	нежилое здание площадью 1 317,7 кв.м 1980 г п, под снос	здание 1983 года постройки в рабочем состоянии	склад, 360 кв.м	здание 3000 кв.м под снос
Точная ссылка в Интернете	<a href="http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412">http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/8583">https://www.beboss.ru/kn/msk/8583</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162827483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162827483//</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/143329308/">https://www.cian.ru/sale/suburban/143329308/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/">https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/</a>

Объект-аналог №4 содержит на территории административное здание в рабочем состоянии, не предполагающее его снос. Следовательно, данный объект служит улучшением земельного участка и требует внесения существенно корректировки. Однако установить точный размер данной корректировки не представляется возможным, что снизит достоверность результата расчета. В связи с этим Оценщик счел необходимым отказаться от использования данного аналога в расчете.

Таким образом, в расчете были использованы аналоги №№ 1-3, №№5,6.

На основании информации, изложенной выше, произведен расчет стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 11 – Расчет стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь	кв. м	<b>30,90</b>	121,0	5 419,0	2 569,0	1 900,0	1 500,0
Цена предложения	руб.		10 525 700	120 000 000	100 000 894	50 000 000	50 000 000
Цена предложения	руб./кв. м		86 989	22 144	38 926	26 316	33 333
Расчеты							
Поправка на дату							
Дата оценки			20.11.2015	сопоставима	сопоставима	17.01.2017	30.01.2017
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,067	1,000	1,000	0,881	0,881
Величина корректировки	руб./кв. м		5 828	0	0	-3 132	-3 967
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		92 817	22 144	38 926	23 184	29 366

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Поправка на торг							
Возможность торга			нет	да	да	да	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	0,884	0,884	0,884	0,884
Величина корректировки	руб./кв. м		0	-2 569	-4 515	-2 689	-3 406
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		92 817	19 575	34 411	20 495	25 960
Поправка на местоположение							
Округ		<b>ЮВАО</b>	ЮАО	СЗАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮВАО
Район		<b>Выхино-Жулебино</b>	Даниловский (до ТТК)	Строгино (центр) после ТТК	Академический (граница с Донским после ТТК)	Царицыно (Между ТТК и МКАД)	Нижегородский (после ТТК в районе эстакады)
Кадастровый квартал		<b>77:04:0004005</b>	77:05:0001001	77:08:0008008	77:06:0002008	77:05:0005006	77:04:0001010/77:04:0001010
ВРИ 3			0,235	0,788	0,550	0,852	0,611
ВРИ 9			0,295	1,125	0,636	1,094	0,575
			0,265	0,957	0,593	0,973	0,593
Величина корректировки	руб./кв. м		-68 220	-842	-14 005	-553	-10 566
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		24 597	18 733	20 406	19 942	15 394
Поправка на масштаб							
Площадь, кв. м		<b>0</b>	121	5419	2569	1900	1500
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		24 597	18 733	20 406	19 942	15 394
Поправка на вид права							
Вид права		<b>Собственность</b>	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	0	собственность
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,180	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	3 372	0	0	0

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		24 597	22 105	20 406	19 942	15 394
Поправка на наличие строений на участке							
Характеристика			Здание под снос, 87,1 кв.м, год постройки – 1945 г., высота потолков – 3,30 м.	нет	Нежилое здание площадью 1 317,7кв.м 1980 г п, 77:06:0002008:1056 под снос	Склад, 360 кв.м	здание 3000 кв.м под снос
Улучшения			-1 725 504	0	-15 923 363	-1 396 800	0
Затраты на снос			62 085	0	1 138 493	0	1 620 000
Величина корректировки	руб.		62 084,88	0,00	1 138 492,80	-1 396 800,00	1 620 000,00
Величина корректировки	руб./кв. м		513	0	443	-735	1 080
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		25 110	22 105	20 849	19 207	16 474
Итого скорректированная стоимость	руб./кв. м		25 110	22 105	20 849	19 207	16 474
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		74 561	6 783	18 963	7 109	19 019
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,290	0,586	0,452	0,620	0,405
Использование аналога в расчете (1 - да, 0 - нет)			1	1	1	1	1
Весовой коэффициент			0,123	0,249	0,192	0,263	0,172
Вклад в стоимость объекта			3 089	5 504	4 003	5 051	2 834
Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	<b>20 481</b>	НДС не облагается				
Рыночная стоимость оцениваемого объекта	руб.	<b>632 863</b>	НДС не облагается				

**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 Аналог №1 был продан на торгах в декабре 2015 г., а даты актуальности Аналогов №№4,5 несопоставимы с датой оценки, требуется внесение соответствующей корректировки. Данная корректировка была рассчитана по данным сайта Росриэлт о стоимости земельных участков в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб./сот.	Поправка
Октябрь 2017 г.	210 713	1,000
Январь, 2017 г.	239 283	0,881
Декабрь, 2015 г	204 680	1,029

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 III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет для Аналогов №№2-6 11,6%.

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблицах ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19	Москва, 4-й Кожевнический пер, дом 4	г. Москва, Строгинский бульвар, вл. Б-33
Округ	ЮВАО	ЮАО	СЗАО
Район	Выхино-Жулебино	Даниловский	Строгино
Кадастровый квартал	77:04:0004005	77:05:0001001	77:08:0008008
ВРИ 3	13050,49	55569,47	16563,26
Поправка		0,235	0,788
ВРИ 9	9819,59	33306,35	8727,79
Поправка		0,295	1,125
Среднее		0,265	0,957

Адрес	г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, стр. 19	Большая Черемуш-кинская ул., 2АС2	Деловая ул., 18С5	Нижегородская ул,
Округ	ЮВАО	ЮЗАО	ЮАО	ЮВАО
Район	Выхино-Жулебино	Академический	Царицыно	Нижегородский
Кадастровый квартал	77:04:0004005	77:06:0002008	77:05:0005006	77:04:0001013 и 77:04:0001010
ВРИ 3	13050,49	23749,06	15323,53	21357,11
Поправка		0,550	0,852	0,611
ВРИ 9	9819,59	15436,92	8974,68	17079,81
Поправка		0,636	1,094	0,575
Среднее		0,593	0,973	0,593

#### Корректировка на вид права

Предложения о продаже подобранных объектов-аналогов предполагают продажу права долгосрочной аренды земельного участка, а не собственности, в связи с чем необходимо применить корректировку на вид права. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2016 Том III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и составляет  $1/0,85=1,176$ .

#### Корректировка на масштаб

Согласно сложившейся практике цена на земельные участки может варьироваться в зависимости от реализуемых площадей. Как правило, чем больше площадь земельного, 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 III Земельные участки, под редакцией Л. А. Лейфера, 2016 г. и представлена в таблице ниже.

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки				
	<1	1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1	1	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1	1,07	1,10
5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1	1,03
>10,0	0,80	0,84	0,91	0,97	1

#### Поправка на наличие улучшений на участке

Поскольку оценивается незастроенный земельный участок, в стоимость земельного участка, имеющего на территории жилое здание необходимо внести поправку. Данная поправка была определена в размере кадастровой стоимости данного здания и составила - 7 472 859,18 руб.

Поскольку все Аналоги, кроме Аналога №2 имеют на территории постройки в отличие от объекта оценки, необходима соответствующая корректировка на наличие строений. Корректировка вносилась двумя способами, в зависимости от состояния здания. На земельных участках Аналогов №№1,3,4,6 предполагается снос строений с последующим строительством новых. Затраты на снос были рассчитаны по рыночным данным и приведены в таблице ниже.

Стоимость, руб/куб. м с вывозом строительного мусора, руб./куб.м	Ссылка на источник
200	<a href="http://agrostroy2000.ru/snos-zdaniy">http://agrostroy2000.ru/snos-zdaniy</a>

Стоимость, руб./куб. м с вывозом строительного мусора, руб./куб.м	Ссылка на источник
300	<a href="http://vivozgrunt.ru/t6.php">http://vivozgrunt.ru/t6.php</a>
150	<a href="http://zakazstroy.ru/dismantling_of_buildings_houses.php">http://zakazstroy.ru/dismantling_of_buildings_houses.php</a>
225	<a href="http://www.snosim-dom.ru/index.php/prajs-list.html">http://www.snosim-dom.ru/index.php/prajs-list.html</a>
170	<a href="http://mdm-stroi.ru/">http://mdm-stroi.ru/</a>
350	<a href="http://str-technology.ru/demolition">http://str-technology.ru/demolition</a>
<b>255</b>	<b>Среднее значение, с НДС</b>
<b>216</b>	<b>Среднее значение, без НДС</b>

На территории Аналога №4 находится относительно новое здание склада. В данном случае применялась понижающая денежная корректировка к объекту, рассчитанная по рыночным данным о продаже металлических складов с учетом накопленного износа.

Стоимость нового здания, руб./кв.м	Износ	Стоимость с учетом износа, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Ссылка на источник
4 500	20%	3 600	360	1 296 000	<a href="http://moscow.flagma.ru/angary-metallicheskie-bystrovozvodimye-sklady-o452.html">http://moscow.flagma.ru/angary-metallicheskie-bystrovozvodimye-sklady-o452.html</a>
3500	20%	2 800	360	1 008 000	<a href="http://www.agroru.com/doska/arochnye-angary-43964.htm">http://www.agroru.com/doska/arochnye-angary-43964.htm</a>
6900	20%	5 520	360	1 984 153	<a href="http://www.agroru.com/doska/angar-bystrovozvodimyj-tsena-79447.htm">http://www.agroru.com/doska/angar-bystrovozvodimyj-tsena-79447.htm</a>
4 500	20%	3 600	360	1 296 000	<a href="http://msk.blizko.ru/products/94286821-pryamostenny_angar">http://msk.blizko.ru/products/94286821-pryamostenny_angar</a>
<b>Среднее значение</b>				<b>1 396 800</b>	

#### ***Метод выделения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

*При расчете рыночной стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку объект оценки - здание специализированного назначения, и не представляется возможным подобрать информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки.*

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости,
- включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

*При расчете рыночной стоимости объекта оценки данный метод не использовался, поскольку на момент оценки не выявлено цен предложений объектов с выделенной отдельной долей стоимости, приходящейся на земельный участок.*

#### **12.3.1.3 Доходный подход, при оценке стоимости земельного участка**

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложе-



ния и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Различают метод прямой капитализации дохода и капитализацию дохода по периодам или метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации.

После тщательного установления всех данных по доходам и расходам, сопоставительный анализ доходов и расходов позволяет определить величину чистого операционного дохода, которая в процессе капитализации преобразуется в текущую стоимость земельного участка.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В качестве земельной ренты, как правило, используется рыночное значение ставки арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому. *Анализ рынка земельных участков, удовлетворяющих условиям поиска объектов-аналогов не выявил предложений по аренде сопоставимых земельных участков. На этом основании данный метод определения стоимости земельных участков не использовался в настоящем отчете.*

#### ***Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

*Принимая во внимание текущую ситуацию на финансовом рынке России, оценщиком было принято решение не использовать метод остатка при определении стоимости*

земельного участка из-за сложностей связанных с правильным определением ставок капитализации для улучшений и земельного участка. Определение ставок капитализации для земельного участка, а главное для улучшений приведет к ряду существенных допущений, которые в последствие приведут к некорректному определению стоимости земельного участка в рамках данного метода.

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В пункте 5.25.5 Способ развития подразделений (аналог метода предполагаемого использования) Международного руководства по оценке 1 (MR 1) Оценка стоимости недвижимого имущества Международных стандартов оценки (МСО-2005) сказано, что данный метод "может применяться к оценке стоимости земли... Этот способ может быть приемлемым в некоторых ситуациях, однако он связан с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом оценщик должен полностью раскрыть сделанные предположения". По нашему мнению, применение метода предполагаемого использования (метода развития по терминологии МСО) при наличии необходимого объема исходной информации по конкретным объектам оценки в настоящем случае привело бы к расчету инвестиционной, а не рыночной стоимости. Данный вывод, который согласуется с процитированными выше положениями МСО-2005 с предупреждением о трудности нахождения связи базы оценки с "толкованием рыночной стоимости", послужил основанием для отказа от применения метода предполагаемого использования в рамках данного Отчета об оценке.

## **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:

**632 863,00 руб.**

**Пятьсот семь тысяч шестьсот двадцать два рубля, 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 12 – Описание объектов-аналогов**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Дата появления на рынке	18.10.2016	13.11.2015	13.11.2015	актуальное
Общая площадь, кв. м	373,4	52,5	72,9	77
Регион	Москва	Москва	Москва	Москва
Район области (округ)	СВАО	ВАО	ВАО	ЮЗАО
Район города	Бабушкинский	Выхино-Жулебино	Выхино-Жулебино	Черемушки
Местоположение	Москва, Янтарный проезд, владение 5, строение 2	г. Москва, проспект Буденного, д. 33А, стр. 4	просп. Будённого, дом 33А, строение 4	ул. Наметкина, 10А
Кадастровый номер	77:02:0010013:1020	77:03:0004007:1040	77:03:0004007:1039	77:06:0004011:1038
Коммуникации	водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение	электроснабжение
Арендная ставка, руб./кв.м в год	5 482	4 512	4 468	7 792
Единица измерения цены,	руб.	руб.	руб.	руб.
НДС включен в цену	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Возможность торга	нет (сделка)	нет (сделка)	нет (сделка)	да (предложение)
Условия аренды	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП	Без ЭР и КП
Этаж/Этажность	1	1	1	1
Год постройки	1955	1967	1967	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Точная ссылка в Интернете	<a href="http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16954833">http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16954833</a>	<a href="http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908">http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908</a>	<a href="http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911">http://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152633271/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152633271/</a>

Таблица 13 – Расчет величины арендной ставки, руб.

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	кв. м	18,2	373,4	52,5	72,9	77,0
Цена предложения	руб.		5 482	4 512	4 468	7 792
<b>Поправка на дату</b>						
Дата			18.10.2016	13.11.2015	13.11.2015	актуальное
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,893	0,903	0,903	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		-587	-438	-433	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 895	4 074	4 035	7 792
<b>Поправка на торг</b>						
Возможность торга			нет	нет	нет	да
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,900
Величина корректировки	руб./кв. м		0	0	0	-779
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 895	4 074	4 035	7 013
<b>Поправка на местоположение</b>						
Район расположения		ЮВАО	СВАО	ВАО	ВАО	ЮЗАО
Коэффициент корректировки	доли ед.		0,958	0,835	0,835	0,602
Величина корректировки	руб./кв. м		-206	-672	-666	-2 791
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 689	3 402	3 369	4 222
<b>Поправка на тип объекта</b>						
Тип объекта		ОСЗ		Часть ОСЗ	Часть ОСЗ	
Коэффициент корректировки	доли ед.		1,000	1,111	1,111	1,000
Величина корректировки	руб./кв. м		0	378	374	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		4 689	3 780	3 743	4 222
<b>Итого скорректированная стоимость</b>	<b>руб./кв. м</b>		4 689	3 780	3 743	4 222
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв. м		793	1 488	1 473	3 570
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю	-		0,763	0,566	0,566	0,470
Весовой коэффициент			0,323	0,239	0,239	0,199
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта (с НДС)</b>	<b>руб./кв. м</b>	4 153				
<b>Стоимость индикатор 1 кв. м оцениваемого объекта (без НДС)</b>	<b>руб./кв. м</b>	3 519				

**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

Данная корректировка была рассчитана по данным компании Росриэлт о стоимости гаражей в России. Результаты расчета корректировки представлены ниже.

Дата	Арендная ставка на складские помещения, руб./сот.	Поправка
Октябрь, 2017 г.	408 377	1,000
Октябрь, 2016 г.	457 296	0,893
Ноябрь, 2015 г.	452 347	0,903

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 Аналогов №№1,2,4 «10%».

Корректировка на местоположение

Подобранные объекты-аналоги расположены в различных округах Москвы, поэтому необходимо выявить влияние местоположения на стоимость объектов. Для исследования были взяты результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.

Кадастровая стоимость земельного участка определялась на основании Отчета № 79/16, выполненного в соответствии с Государственным контрактом № 850г от 17.06.2016 г. по кадастровой оценке, земельных участков на территории города Москвы и внутригородских муниципальных образований, включенных в состав города Москвы в результате изменения границы города Москвы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы для вида разрешенного использования 3 (Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок) и 9 (Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) Результаты расчета представлены в таблице ниже.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19	г. Москва, проспект Буденного, д. 33А, стр. 4	ул. Нагорная д. 28	проезд 2-й Перова Поля, 9с30	ул. Наметкина, 10А
<b>Округ</b>	ЮВАО	ВАО	ЮЗАО	ВАО	ЮЗАО
<b>Кадастровый квартал</b>	77:04:0004005	77:03:0004007	77:06:0005001	77:03:0006007	77:06:0004011
<b>ВРИ 3</b>	13050,49	15509,06	17331,61	16274,76	34026,28
<b>Поправка</b>		0,834	0,841	0,841	0,384
<b>ВРИ 9</b>	9819,59	11841,74	11846,71	12063,03	11986,57
<b>Поправка</b>		1,082	0,829	0,829	0,819
<b>Среднее</b>		0,958	0,835	0,835	0,602

#### Корректировка на тип объекта

Поскольку объекты-аналоги №№2,3 являются не отдельно стоящим зданием, а его частью, 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 №№2,3 «1,111».

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

Учитывая небольшую площадь помещения (24 кв.м) Оценщик исходил из предположения, что данное помещение будет сдаваться в аренду полностью, следовательно, потери от незанятости составят 0%.

#### 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:

$$K_S = S_{\text{застр}}/S_{\text{зу}}$$

Расчет поправки на обеспеченность земельным участком осуществляется по следующей формуле:

$$P = C_{\text{дп}} * (1 - K_S)$$

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

Расчет рыночной стоимости объекта Оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 14 – Расчет стоимости оцениваемого объекта, руб.**

Показатель	Обозначение	Величина	Примечание
Арендопригодная площадь, кв. м	$S_{ар}$	18,2	Данные Заказчика
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с НДС)		4 153	Расчеты Оценщика, см. выше
Потенциальный валовой доход, руб.	$I_{пвд}$	75 585	$=4\ 153*18,2$
Общие потери, %	F	0%	
Потери от недосбора арендной платы, %	$F_2$	0%	
Общие потери, %	F	0%	$=0+0$
Общие потери, руб.	F	0	$=75\ 585*0\%$
Действительный валовой доход, руб.	$I_{двд}$	75 585	$=75\ 585-0$
Операционные расходы, %.	E	0%	Данные Заказчика
Операционные расходы, руб.	E	0	$=75\ 585*0\%$
Чистый операционный доход, руб.	$I_{чод}$	75 585	$=75\ 585-0$
Коэффициент капитализации, %	R	8,9%	Данные сборника «Справочник оценщика недвижимости», Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.)
Рыночная стоимость объекта (включая НДС), руб.	$C_{дп1}$	778 775	$=75\ 585/8,9\%$
Рыночная стоимость земельного участка, равного площади застройки в составе единого объекта, НДС не облагается)	$C_{зу}$	632 863	Расчеты Оценщика, см. выше
Рыночная стоимость улучшений (включая НДС), руб.	$C_{дп}$	145 912	$=778\ 775 - 632\ 863$
<b>Рыночная стоимость улучшений (не включая НДС), руб.</b>	<b><math>C_{дп}</math></b>	<b>123 654</b>	<b><math>=145\ 912/ 1,18</math></b>

### 13.4 Вывод от использования доходного подхода

Стоимость объекта оценки - нежилого здания общей площадью 18,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19, рассчитанная в рамках доходного подхода методом прямой капитализации доходов, на дату проведения оценки составляет, округленно без учета НДС:

**123 654,00 руб.**

**Сто двадцать три тысячи шестьсот пятьдесят четыре рубля, 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 здание 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 15 - Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины стоимости

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение стоимости, руб.
Затратный подход	1 179 530,00	0	632 863,00
Сравнительный подход	632 863,00	1	
Доходный подход	123 654,00	0	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС (руб.)</b>		<b>1</b>	<b>632 863,00</b>

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

**632 863,00**

**Шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят три рубля, 00 копеек**

## 15 Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 18,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19.

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

---

***Рыночная стоимость объекта оценки всего составила:***

---

-без учета НДС	632 863,00	<i>Шестьсот тридцать две тысячи восемьсот шестьдесят три рубля, 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](http://www.valnet.ru)

## **19    Приложения и фотоматериалы**

**Фотографии объекта оценки**





**Документы исполнителя**



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Цыпкин Юрий Анатольевич**

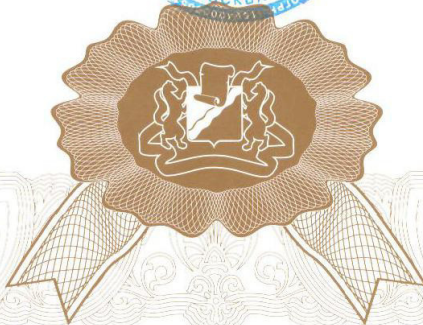
*Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация оценщиков  
“СИБИРЬ”*

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

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. <b>Цыпкин Юрий Анатольевич</b><br>Паспортные данные: 45 09, 351417, выдан: Отделением по району Отрадное ОУФМС России по г. Москве в СВАО, 17.10.2007 г.  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b><br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 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.<br>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.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300.000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. <b>1.100 (Одна тысяча сто) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>12.01.2018 г.</b><br>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.  |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 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.).<br>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.  |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 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.<br>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.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 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.<br>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.<br>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. |
| <b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>   | 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   |
| <b>10. ФРАНШИЗА:</b>  | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена   |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**Цыпкин Юрий Анатольевич**  
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. Писевский*  
Генеральный директор ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»  
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:

*А.В. Писевский*  
Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской САО, действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18/01/2016г.,  
For insurance documents



**Материалы, использованные в расчетах**



**RIGEL**

Правообладатель: Группа компаний Ко-Инвест, <http://koinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, [support@koinvest.ru](mailto:support@koinvest.ru)  
Ссылка на данный текст: <http://id-option.ru/chk.php?l=1507212707&m=ru%00%984.01.001.0002&n=2634>  
QR-code, представленный в правом верхнем углу данной страницы, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.  
Пользователь: ООО "ВАЛНЕТ-ЦЕНТР"  
Источник данных:  
Раздел: ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА / ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО  
Объект: г/Н4.01.001.0002 / ЗДАНИЯ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)  
Порядок стоимости: 14XXX.XX РУБ. / 01.01.2017  
Сопутствующая информация:  
[Для компаний КО-ИНВЕСТ серия "Справочник оптимиза"](#)  
[Для компании "Сооружения городской инфраструктуры"](#)  
[Для раздела](#)  
[Список населенных пунктов сейсмоактивных районов РФ](#)  
[Карты сейсмоактивных районов РФ](#)  
[К определению износа](#)  
[Стоимостные коэффициенты, 2014](#)

Разработано: <http://vnisol.top>

ЗДАНИЕ ГАЗОРЕГУЛЯТОРНОГО ПУНКТА (ГРП)										КС - 1					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										
					ФУНДАМЕНТЫ: Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: Сборные железобетонные КРОВЛИ: Два слоя рулонная ПОЛЫ: Асфальтобетонная изолирующая ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ: Простая										
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ М3	ПЛОЩАДЬ М2	КЛАСС КАЧЕСТВА		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА					
И4.01.001.0002					378	10000	Высокий		РУБ. на 1 кв	14244.1					
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДБИТОЕ ЧИСЛО)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВКЛЮЧАЯ ОТДЕЛКУ)	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ (ВКЛЮЧАЯ ОТДЕЛКУ)	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ВНЕШНИЕ ВОДОСБОРНЫЕ ВОДОНАЛИВКИ	КРЫШИ (ОБЪЕМ РАБОТ)	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ (СТЕНЫ И ПЕРЕКРЫТИЯ)	ДРУГИЕ КОНСТРУКЦИИ	СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЯТЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОМПЛЕКСИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ДРУГИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
2988.27 20.00%	4984.41 34.99%	1424.10 10.00%	569.03 3.99%	426.00 3.00%	286.04 2.01%	569.03 3.99%	569.03 3.99%		642.06 4.51%	642.06 4.51%	642.06 4.51%	642.06 4.51%	642.06 4.51%		



Выпуск 99 • апрель 2017

158

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.04.2017 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Крел-эк

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,999	0,896	0,953	1,043	0,932	0,923	0,931	0,930	0,983	1,080
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	0,993	1,093	0,890	1,016	1,029	1,026	1,029	1,045	1,097
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,362	1,210	1,332	1,084	1,239	1,254	1,251	1,255	1,274	1,337
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,904	1,057	1,013	0,961	0,975	0,964	0,959	0,993	1,138
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,343	1,101	1,287	1,233	1,169	1,187	1,173	1,168	1,214	1,385
Вологодская область	0,896	0,773	0,830	0,833	0,803	0,815	0,817	0,849	0,833	0,849
Мурманская область *	1,344	1,197	1,385	1,076	1,256	1,271	1,258	1,236	1,286	1,313
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,023	0,960	1,036	0,877	0,995	1,001	0,988	1,012	0,994	0,997
Ленинградская область	1,051	0,944	1,119	0,812	0,981	1,003	0,991	0,994	0,997	1,000
Новгородская область	0,927	0,869	0,905	0,831	0,876	0,903	0,896	0,901	0,903	0,898
Псковская область	0,816	0,734	0,762	0,764	0,754	0,767	0,776	0,809	0,817	0,824
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,777	0,754	0,712	0,748	0,737	0,770	0,758	0,792	0,784	0,743
Владимирская область	0,872	0,829	0,790	0,787	0,792	0,830	0,810	0,826	0,823	0,887
Ивановская область	0,961	0,861	0,880	0,875	0,857	0,860	0,851	0,860	0,901	0,889
Калужская область	0,852	0,766	0,811	0,730	0,789	0,811	0,795	0,823	0,825	0,840
Костромская область	0,758	0,676	0,682	0,665	0,701	0,728	0,719	0,758	0,727	0,730
г. Москва	1,135	1,105	1,256	0,915	1,147	1,170	1,159	1,118	1,216	1,193
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,813	0,825	0,796	0,772	0,804	0,837	0,822	0,845	0,838	0,810
Рязанская область	0,801	0,717	0,730	0,782	0,747	0,771	0,762	0,804	0,784	0,761
Смоленская область	0,764	0,713	0,724	0,759	0,761	0,771	0,778	0,795	0,796	0,777
Тверская область	0,841	0,808	0,862	0,773	0,842	0,863	0,858	0,884	0,902	0,843
Тульская область	0,881	0,785	0,824	0,857	0,814	0,830	0,833	0,856	0,846	0,847
Ярославская область	0,892	0,785	0,800	0,757	0,796	0,824	0,811	0,831	0,822	0,850
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,851	0,709	0,763	0,753	0,732	0,754	0,755	0,763	0,770	0,784
Республика Мордовия	0,826	0,729	0,756	0,798	0,756	0,780	0,778	0,799	0,811	0,813
Чувашская Республика	0,834	0,739	0,796	0,782	0,787	0,787	0,816	0,814	0,828	0,851
Кировская область	0,908	0,805	0,824	0,799	0,834	0,846	0,849	0,869	0,875	0,870
Нижегородская область	0,771	0,701	0,655	0,714	0,661	0,710	0,705	0,724	0,726	0,753
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,806	0,716	0,731	0,838	0,737	0,748	0,737	0,767	0,805	0,816
Воронежская область	0,808	0,772	0,778	0,818	0,803	0,814	0,814	0,842	0,839	0,833
Курская область	0,824	0,798	0,796	0,720	0,790	0,819	0,815	0,829	0,825	0,868
Липецкая область	0,782	0,744	0,722	0,737	0,725	0,745	0,752	0,790	0,765	0,780
Тамбовская область	0,812	0,744	0,742	0,793	0,742	0,765	0,763	0,783	0,795	0,792
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,839	0,713	0,730	0,876	0,702	0,721	0,724	0,793	0,702	0,800
Республика Татарстан	0,914	0,864	0,920	0,807	0,889	0,900	0,911	0,918	0,915	0,896
Астраханская область	0,820	0,772	0,765	0,790	0,779	0,842	0,812	0,826	0,840	0,842
Волгоградская область	0,891	0,798	0,911	0,804	0,840	0,859	0,869	0,872	0,894	0,916
Пензенская область	0,916	0,843	0,888	0,770	0,849	0,884	0,863	0,885	0,874	0,872
Самарская область	0,776	0,734	0,677	0,988	0,731	0,749	0,758	0,766	0,764	0,769
Саратовская область	0,867	0,779	0,785	1,062	0,765	0,782	0,802	0,816	0,768	0,794
Ульяновская область	0,878	0,774	0,789	0,838	0,785	0,800	0,816	0,842	0,847	0,837

8  
Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Выпуск 99 - апрель 2017

44

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,652	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,783	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,206	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,573	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
январь	10,336	8,690	9,099	8,306	8,583	8,913	8,692
февраль	10,275	8,786	9,184	8,344	8,617	9,050	8,796
март	10,254	8,838	9,204	8,391	8,641	9,107	8,832
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,263	8,960	9,369	8,476	8,675	9,288	8,957
май	10,312	9,123	9,507	8,561	8,710	9,473	9,083
июнь	10,341	9,269	9,646	8,647	8,744	9,661	9,211

Дата введения сметных цен, период	Волго-Вятский район						
	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06385	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,636	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,583	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,658	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,854	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,350
2011 г.	6,036	6,307	5,088	5,230	5,018	5,226	5,386
2012 г.	7,031	7,654	6,055	6,773	5,850	6,171	7,641
2013 г.	7,460	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,894	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
2016 г.	8,009	9,542	8,443	8,519	7,945	7,868	9,708
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,367	8,507	7,842	7,810	9,650
3-й кв.	8,113	9,606	8,516	8,645	8,040	7,947	9,843
4-й кв.	8,137	9,769	8,611	8,482	8,118	7,976	9,803
2017 г.							
1-й кв.	8,268	9,756	8,634	8,636	8,161	7,953	9,837
январь	8,165	9,749	8,608	8,621	8,139	7,984	9,804
февраль	8,277	9,780	8,634	8,626	8,167	7,946	9,846
март	8,364	9,739	8,660	8,661	8,177	7,930	9,861
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	8,471	9,729	8,707	8,728	8,195	7,933	9,928
май	8,579	9,718	8,753	8,795	8,213	7,936	9,996
июнь	8,689	9,708	8,800	8,863	8,231	7,939	10,064

Фрагмент Распоряжения Департамента экономической политики и развития города Москвы от 02.10.2017 № 18-Р «Об утверждении обобщенных индексов изменения стоимости строительства»


Наименование	Обобщенные индексы изменения стоимости строительства к предыдущему месяцу											
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Строительство	1,002	0,9984	1,0042	1,0007	0,9964	1,0053	1,0027	1,0016	1,0105			
Жилищное строительство	1,0023	1,0024	1,0062	1,0006	0,9998	1,0057	1,0006	1,0019	1,0070			
Образование	1,0019	1,0015	1,0068	1,0014	0,9998	1,0066	1,0012	1,0031	1,0091			
Здравоохранение и спорт	1,0006	1,0002	1,0055	1,0021	0,9985	1,0056	1,0029	1,0020	1,0076			
Коммунальное строительство	1,0025	0,9951	1,0055	1,0015	1,0010	1,0006	1,0013	1,0020	1,0156			
Транспортное строительство, автомобильное	1,0062	1,0002	1,0042	1,0017	1,0006	1,0051	1,0007	1,0013	1,0121			
Метрополитен	1,0001	0,9978	1,0040	1,0001	0,9941	1,0059	1,0038	1,0017	1,0095			
Капитальный ремонт жилых домов	1,0036	0,9965	1,0094	1,0014	1,0037	1,0064	1,0045	1,0010	1,0091			
Капитальный ремонт объектов здравоохранения	1,0021	0,9993	1,0060	1,0040	0,9983	1,0058	1,0012	1,0025	1,0103			
Капитальный ремонт объектов	1,0037	0,9984	1,0108	1,0005	0,99991	1,0070	1,0011	1,0023	1,0089			

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/212>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

### Цены на недвижимость в России в октябре 2017 г. \*

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	60 992 руб. за кв.м.	-0.08%	<b>+0.14%</b>	<b>+1.87%</b>	85216
Вторичный рынок	61 299 руб. за кв.м.	+0.46%	<b>+0.7%</b>	<b>+2.15%</b>	61419
Новостройки	61 166 руб. за кв.м.	-1.51%	-0.92%	<b>+2.09%</b>	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%	<b>+54.64%</b>	<b>+61.62%</b>	962
Гаражи	408 377 руб.	-3.25%	-10.25%	-10.7%	409
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
1 комнатные квартиры	12 346 руб. в месяц	+2.87%	<b>+4.97%</b>	<b>+4.15%</b>	12817
2 комнатные квартиры	17 313 руб. в месяц	+6.99%	<b>+10.01%</b>	<b>+7.67%</b>	6151
Офисы	15 671 руб. за кв.м. в год	+0.75%	<b>+38.95%</b>	<b>+65.03%</b>	5351
Торговые площади	14 306 руб. за кв.м. в год	+6.06%	<b>+22.4%</b>	<b>+9.38%</b>	1326



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



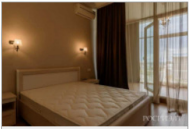
**Земельный участок в Анапе**  
5.34 сот., Супсех, Прибрежная ул.

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/201>

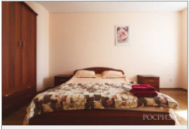
Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

### Цены на недвижимость в России в январе 2017 г. \*

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	60 904 руб. за кв.м.	-0.08%	0%	<b>+6.29%</b>	90802
Вторичный рынок	60 875 руб. за кв.м.	-0.01%	0%	<b>+4.76%</b>	61533
Новостройки	61 737 руб. за кв.м.	-0.31%	0%	<b>+10.71%</b>	27258
Дома	8 297 240 руб.	-0.72%	0%	<b>+3.55%</b>	30672
Земля	239 283 руб. за сотку	-1.96%	0%	<b>+15.2%</b>	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
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
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%	<b>+13.52%</b>	5160
Торговые площади	11 688 руб. за кв.м. в год	+2.61%	0%	-18.87%	1096



**Квартира в Сочи в АК «Екатерининский квартал, корпус 9»**  
3ком., 73 кв.м., Нижнемеретинская бухта, Надежд бульвар




**Квартира в Тюмени**

Надежный | <https://rosreal.ru/cena/199>


Недвижимость Новостройки Цены Компании Статьи

### Цены на недвижимость в России в ноябре 2016 г. \*

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	60 465 руб. за кв.м.	+0.99%	<b>+5.52%</b>	<b>+3.64%</b>	128446
Вторичный рынок	60 582 руб. за кв.м.	+0.96%	<b>+4.26%</b>	<b>+1.7%</b>	85029
Новостройки	60 573 руб. за кв.м.	+1.1%	<b>+8.63%</b>	<b>+7.95%</b>	40445
Дома	8 294 718 руб.	+3.01%	<b>+3.52%</b>	<b>+13.89%</b>	36952
Земля	231 798 руб. за сотку	+7.01%	<b>+11.6%</b>	<b>+17.39%</b>	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
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
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%	<b>+1.7%</b>	<b>+6.98%</b>	5954
Торговые площади	12 836 руб. за кв.м. в год	-1.86%	-10.9%	-1.76%	1423



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



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

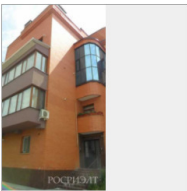
Надежный | <https://rosreal.ru/cena/196>

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


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
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	59 874 руб. за кв.м.	+0.3%	<b>+4.49%</b>	<b>+1.94%</b>	157578
Вторичный рынок	60 008 руб. за кв.м.	-0.21%	<b>+3.27%</b>	-1.09%	104304
Новостройки	59 915 руб. за кв.м.	+1.39%	<b>+7.45%</b>	<b>+8.77%</b>	49378
Дома	8 052 155 руб.	+1.86%	<b>+0.49%</b>	<b>+12.24%</b>	41406
Земля	216 623 руб. за сотку	+5.89%	<b>+4.29%</b>	<b>+9.75%</b>	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%	<b>+4.59%</b>	389
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
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%	<b>+5.31%</b>	5224
Торговые площади	13 079 руб. за кв.м. в год	-0.82%	-9.22%	<b>+4.05%</b>	1614



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



**Земельный участок в Талдомском районе Московской области**  
7.5 сот., Башкейха (дереvна)


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

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


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
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	57 800 руб. за кв.м.	-0.93%	-4.24%	<b>+0.6%</b>	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%	<b>+3.87%</b>	<b>+11.42%</b>	50494
Дома	7 766 312 руб.	+6.64%	<b>+7.09%</b>	<b>+12.42%</b>	33235
Земля	204 680 руб. за сотку	+3.65%	<b>+9.72%</b>	<b>+12.66%</b>	28323
Офисы	76 928 руб. за кв.м.	+0.5%	<b>+6.65%</b>	<b>+3.8%</b>	1261
Торговые площади	95 745 руб. за кв.м.	+5.73%	<b>+4.79%</b>	-20.84%	689
Гаражи	458 052 руб.	+1.26%	<b>+1.13%</b>	-2.26%	393
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
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%	<b>+10.75%</b>	-6.96%	1143



**Земельный участок в Талдомском районе Московской области**  
7.5 сот., Башкейха (дереvна)



**Земельный участок в Талдомском районе Московской области**  
7.5 сот., Башкейха (дереvна)

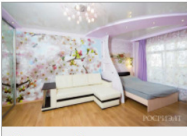
Надежный | <https://rosreal.ru/cena/183>

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


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
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	58 344 руб. за кв.м.	-0.67%	-3.34%	<b>+1.64%</b>	162855
Вторичный рынок	59 571 руб. за кв.м.	-1.81%	-6.27%	-0.54%	111883
Новостройки	56 113 руб. за кв.м.	+1.87%	<b>+3.73%</b>	<b>+11.56%</b>	45454
Дома	7 282 949 руб.	+1.52%	<b>+0.43%</b>	<b>+4.93%</b>	36076
Земля	197 464 руб. за сотку	+0.04%	<b>+5.85%</b>	<b>+6.69%</b>	30848
Офисы	76 542 руб. за кв.м.	+3.06%	<b>+6.12%</b>	<b>+3.26%</b>	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
<b>АРЕНДА</b>					
Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
<b>АРЕНДА</b>					
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%	<b>+3.86%</b>	-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

## 5. Передаваемые имущественные права

### Предварительные замечания

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

### 5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>4</sup>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

<sup>4</sup> Права аренды и права собственности от НДС не очищались

Таблица 41 (продолжение)

<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</b>			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,77	0,79
<b>Земельные участки под МЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,80	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га	аналог				
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5	
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв. м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га	аналог				
	<1	1-3	3-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

**9.1.1. Активный рынок**  
**Значения скидок на торг, усредненные по**  
**городам России, и границы доверительных интервалов**  
**Таблица 77**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1% - 12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3% - 10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5% - 15,8%
4. Земельные участки под ИЖС	10,4%	9,9% - 10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6% - 9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5% - 14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9% - 12,0%



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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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

Матрица коэффициентов  
Таблица 52

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

156

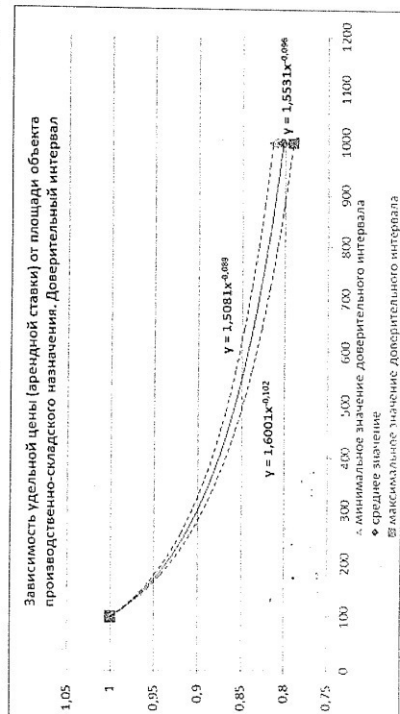


Рис. 78

на графиках (рис. 78, 79) по оси абсцисс (X) отобразится площадь объекта (кв. м), а по оси ординат отобразятся коэффициенты

157

Копии интернет-страниц, использованные при расчете стоимости земельного участка

## Объект-аналог №1

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412

**investmoscow.ru**  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

Главная страница / Торги, Имущество

**Состоявшиеся** #ГП15520146

★ ЮАО, 4-й Кожевнический пер., дом 4

Рейтинг: 0

Оцените полноту информации по объекту торгов

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

**Сведения об объекте**

ЮАО, 4-й Кожевнический пер., дом 4

[ВОПРОС ПО ТОРГАМ](#)

Контакты менеджеров:	Чумичева Анастасия Глебовна <a href="tel:8(495)957-75-00">8(495) 957-75-00</a> , доб. 54-508
Реестровый номер:	ГП15520146
Назначение:	Нежилые / Свободное
Тип объекта:	Участок + здание
Район:	Даниловский район

## Объект-аналог №1(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16866412

**investmoscow.ru**  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Торги, Имущество | Промышленность, Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

**Сведения о торгах**

Вид торгов:	Приватизация городского имущества
Форма торгов:	Открытый аукцион в электронной форме
Предмет торгов:	Право заключения договора купли-продажи
Площадка торгов:	<a href="#">Ссылка на страницу торгов</a>
Ссылка на torgi.gov.ru:	<a href="#">Ссылка на процедуру торгов на сайт torgi.gov.ru</a>
Начальная цена, руб.:	3 142 000,00
Вид начальной цены:	Плата за право заключения договора купли-продажи
Размер задатка, руб.:	628 400,00
Статус торгов:	Состоявшиеся
Победитель:	Солнцева Анджела Николаевна

Карта

## Объект-аналог №1(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/7TenderId=16866412

**investmoscow.ru**  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Торги. Имущество | Промышленность. Инновации | Путеводитель инвестора | Инвестиции в Москву

Победитель:	Солнцева Анжела Николаевна
Итоговая цена:	10 525 700,00
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: 1396

**Сведения о процедуре**

Прием заявок:	08.10.2015 - 17.11.2015 15:00
Отбор участников:	19.11.2015 9:00
Проведение торгов:	20.11.2015 10:20
Подведение итогов:	20.11.2015 17:00

## Объект-аналог №2

БИПОСС

Коммерческая недвижимость в Москве — Продажа земли —

**ПРОДАЖА** Обновлено 21.09.2017, 10:50, ID: 8583

**Продажа земельного участка, 5419 м<sup>2</sup>, Строгинский бульвар 26/2**

Площадь: 5419 м<sup>2</sup>  
Цена продажи: 120 000 000 руб.  
Цена: 22 145 руб./м<sup>2</sup>

Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия  
м. Строгино (1 мин.)

**Об объекте**

Рельеф: ровный  
Здание находится в пределах МКАД  
Административный округ: Северо-Западный административный округ

**Производственные/складские помещения**

Подъездные пути: автотранспорт

**Схемы участка**

Контактные данные  
+7 (985) 77X-XX-XX  
Показать телефон

Производственно складской участок  
gfbp.ru/Промышленность

## Объект-аналог №3

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮЗАО > Академический > метро Нагатская > Большая Черемушнская улица

**торговая площадь**  
**Москва, район Академический, Большая Черемушнская ул., 2АС2** Показать на карте  
 ЖК Нагатская, 3 км, на шоссе

**100 000 894 руб.**  
 38 926 руб. за м²

Следить за изменением цены  
 Показать телефон В избранное

**Об объекте**

Площадь:	2 569 м²
Этаж:	1 из 1
Мебель:	нет

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 569 м²

Предлагается площадь под строительство торгового центра, БЦ, производственно-складского комплекса. Очень удобное месторасположение, развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка. Продается земельный участок с расположенным на нем каркасом здания. Земельный участок площадью 2 569 м², находится в собственности ООО. Каркас здания площадью 1317,7 м², находится в собственности ООО. В настоящее время подключено 50 кВт электричества. Номер лота на нашем сайте: 26450.

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость **PRB**  
 +7 926 537-14-23  
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
 Экспорт Поделиться Распечатать

Банк ЗЕНИТ  
 Ежемесячный платеж от 891 915 Р  
 \*Пенсионный вычет  
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Просмотр: всего 17, за сегодня 0 Полное январь, 19:20

ЦИАН ID 375939

Коммерческие помещения от Urban Group  
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
 Тел.: +995 162 55 69

Коммерческие помещения от Urban Group  
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.  
 Тел.: +995 162 55 69

## Объект-аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/148697887/>

Софт Методика оценки: М... 45. Категория цен: Торшер ODEON LIG... Просмотр диалогов eDressit Новые Прен... Земля как объект г... Актуальные проблем... Государственная ре... Другие

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Каширское шоссе > ЮАО > Царицыно > метро Каширское > Деловая улица

**участок 19 сот.**  
**Москва, район Царицыно, Деловая ул., 18С5** Показать на карте  
 ЖК Каширское, 13 км, на шоссе  
 Каширское шоссе 1,9 км, до МКАД

**50 000 000 руб.**

Следить за изменением цены  
 Показать телефон

**Общая информация:**

Тип земли:	проч. назначения
Площадь участка:	19 сот.
Электричество:	есть

Продается участок проч. назначения, участок в собственности. На участке стоит склад 360 метров. Куртосная ограда, подвеза евро фур. Все вопросы по телефону.

**Восток-Запад** **МН**  
 +7 964 594-14-61  
 Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на CIAN

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
 Экспорт Поделиться

КАРТА ПАНОРАМА ПОИСКОВЕ РЕДОН

Слой:

ЦИАН ID 205624

# Объект-аналог №5

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/153374878/>

Софт | Методика оценки м. | 45. Категория цен: | Торшер ODEON LIG | Просмотр диалогов | eDressit Новые Пре | Земля как объект гр | Актуальные пробле | Государственная ре | Другие зак

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Открыть маршрут

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ГVK | [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮВАО > Нижегородский > метро Ренская

**коммерческая земля** | [Прометрор: всего 15 за сеанс 0](#) | [Платное](#) | 30 мин, 16:20

**Москва, район Нижегородский, Нижегородская ул.**  
[Показать на карте](#)

Ренская, 20 мин. пешком

**50 000 000 руб.**  
3 333 334 руб. за сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 697-71-67  
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN

**Об объекте**

Площадь: 15 сот.  
Категория земель: пром. назначения

Продать участок 15 соток, г. Москва, район Нижегородский эстакады, 1,5 км от м. Ренская или Авангардская. Общая стоимость 50 000 000 руб.  
Участок подходит для культурно-развлекательного комплекса, кинотеатра, гостиницы, торгового офиса центра, бизнес-центра, производственно-складского комплекса, жилого дома и т. д. На участке находится здание под общей площадью 3 000 кв. м. Все коммуникации заведены на участок. Предложение от собственника.

ID: 11575779  
+7 929 697-71-67  
Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на CIAN  
[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) | [Комментарий](#) | [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) | [Поделиться](#)

**КАРТА** | **ПАНОРАМА** | **ПОХОДИТЕ РЯДОМ**

Слой

Копии интернет-страниц, использованные в рамках сравнительного подхода при расчете стоимости единого объекта недвижимости

Объект-аналог №1

Продан ося под реконструкцию, 252 кв. м

Тип объявления: Продан

Предложено от: Агента

Площадь: 253

Улица: Флотская ул, 94С2

Станция метро: Водный стадион

Цена: 17000000 руб.

Категория: Недвижимость / Коммерческая недвижимость

Имя пользователя: Руслан

Город/район/пункт: Москва

Телефон: [показать телефон](#)

Дата размещения: 30.12.2015

Дата окончания действия: 19.01.2018

Количество просмотров: 42

Выберите действие для объявления:

- [Позвонить по объявлению](#)
- [Добавить объявление в закладки](#)

Объект-аналог №2

Квартиры на Дмитровском шоссе - ЖК "Летний Сад"

От 124 000 руб./кв.м. Старт продаж 3-й очереди. У м. "Селитринская", Звонилте! etalonad.ru/ЖК\_Летний\_Сад

12 000 000 р. 115 т.р./кв.м. Просмотреть: 5

Цена: 12 000 000 р. (115 т.р./кв.м.)

Адрес: Тропарево-Никулино р-н., Академика Анохина ул, 26

Метро: Юго-Западный

Тип объекта: Общед.

Площадь: 104 м²

Этаж: 1 из 1

Прочие: опубликовано 30.09.2017 по 02.10.2017 впервые опубликовано 01.09.2017 (с 21 дня назад) (История)

[Показать телефон](#) [Написать продавцу](#) [Позвонить](#)

Продана здание с участком под строительство. Площадь здания 104,7 метра, площадь участка 300 метров. Капитальное, не сплитованное строение. Все коммуникации по границе участка (вода и канализация). Запас по электричеству 50 кВт. Назначение участка - производственно - складское здание, с возможностью изменения назначения. Продажа здания. Цена 12 000 000 рублей. Торг.

## Объект-аналог №3

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664

investmoscow.ru **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ**

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

Торги, Имущество **Приватизация, Ипотека** Путешествия инвестора **Инвестиции в Москву** Проекты для города

★ ЦАО, Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8 **Рейтинг: 0** Оцените полностью информацию по объекту торгов

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

**Сведения об объекте**

ЦАО, Большая Грузинская ул., дом 32-34, строение 8

Контакты менеджеров: Чумичева Анастасия Глебовна [8495 957-73-00](tel:849595773500), доб. 54-508

Реестровый номер: ГП16814774

Назначение: Транспорт / Гаражи

Тип объекта: Здание

Район: Пресненский район

**Дополнительно**

Наличие лифта: Нет

Наличие грузового лифта: Нет

Тип здания: Нежилое


Этажность дома: 1

**Сведения о торгах**

Вид торгов: Приватизация городского имущества

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

**ВОПРОС ПО ТОРГАМ**



Карта

## Объект-аналог №3(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16872664

investmoscow.ru **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ**

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

Торги, Имущество **Приватизация, Ипотека** Путешествия инвестора **Инвестиции в Москву** Проекты для города

площадки

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

Ссылка на торг доп.л: [Ссылка на процедуру торгов на сайт togi.don.ru](#)

Начальная цена, руб.: 5 847 000,00

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

Размер задатка, руб.: 100 000,00

Статус торгов: Состоявшиеся

Победитель: Общество с ограниченной ответственностью "Троник"

Итоговая цена: 7 497 000,00

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: 02.11.2015 - 03.12.2015 15:00

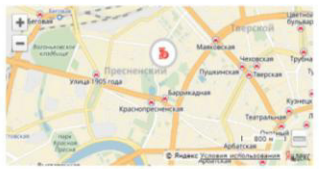
Отбор участников: 07.12.2015 9:00

Проведение торгов: 10.12.2015 13:15

Подписание итогов: 10.12.2015 17:00

**Файлы**

[Договор документация](#) [Сканать](#) 02.11.2015



Комментариев: 0  
Просмотров: 925

# Объект-аналог №4

http://www.dometer.ru/object/757550/

Регистрация Войти Новое объявление

Жилье коммерчески Коттеджные поселки Агентства застройщики На карте Сервисы домов Форумы Публикации

Недвижимость Москвы Коммерческая недвижимость в Москве

**Объявление не активно и снято с публикации**

Продам офис 246 м², 48 000 000 Р., улица Андроньевская Большая 25/33с3, город Москва

Цена продажи	48 000 000 Р. +627 345 \$ +701 259 €
Адрес	город Москва, ЦАО, Таганский, улица Андроньевская Большая, 25/33с3
Станция метро	Римская – 750 метров (-9 мин. пешком) Площадь Ильича – 760 метров (-9 мин. пешком) Марксистская – 920 метров (-11 мин. пешком)
Пассажирские жд станции	Серп и Молот – 930 метров (-11 мин. пешком) Москва-Товарная-Курская – 1,2 км (-14 мин. пешком) Москва-Пассажирская-Курская – 2,1 км (-25 мин. пешком)
Площадь	246 м²
Описание	Отдельностоящее здание (в собственности), общей площадью 246,1 кв. м, назначение административное, находящееся в цоко, по адресу Б. Андроньевская, д. 25/33, стр. 3. Здание находится на второй линии домов, в шаговой доступности от станций метро Таганская (5-7мин/пешком), Площадь Ильича (4-6), Пролетарская (5-7). Основной заезд с улицы Б. Андроньевская. Земельный участок (в границах строения), общей площадью 172 кв. м, зарегистрирован на правах аренды на 49 лет, до 2058 года. Здание имеет два уровня, 1-й этаж – 143,3 кв.м. и подвал – 102,8 кв.м. (помещения с окнами). В настоящее время не эксплуатируется и требует реконструкции. Объект интересен как инвестиционный. Возможно увеличение площади. • до метро Марксистская 5 минут пешком
Обновлено	29 Ноябрь, 2016
ID объекта	757550

**ЖК «Парк Легенд» в 7 мин. от метро**  
Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 167 000 за кв.м. Хотите, мы расскажем подробности?  
[Узнать подробнее >](#)  
от 167000 за кв.м.

**ЖК «Домашний». Старт продаж 2-й очереди!**  
Ипотека от 6,99% 10 мин от м. Марьино. Комфорт-класс. Квартиры с отделкой от 3,8 млн! Только в сентябре выгода до 1 млн! Рядом река! Рассрочка от 3,8 млн Р.  
+7 (495) 520-02-85

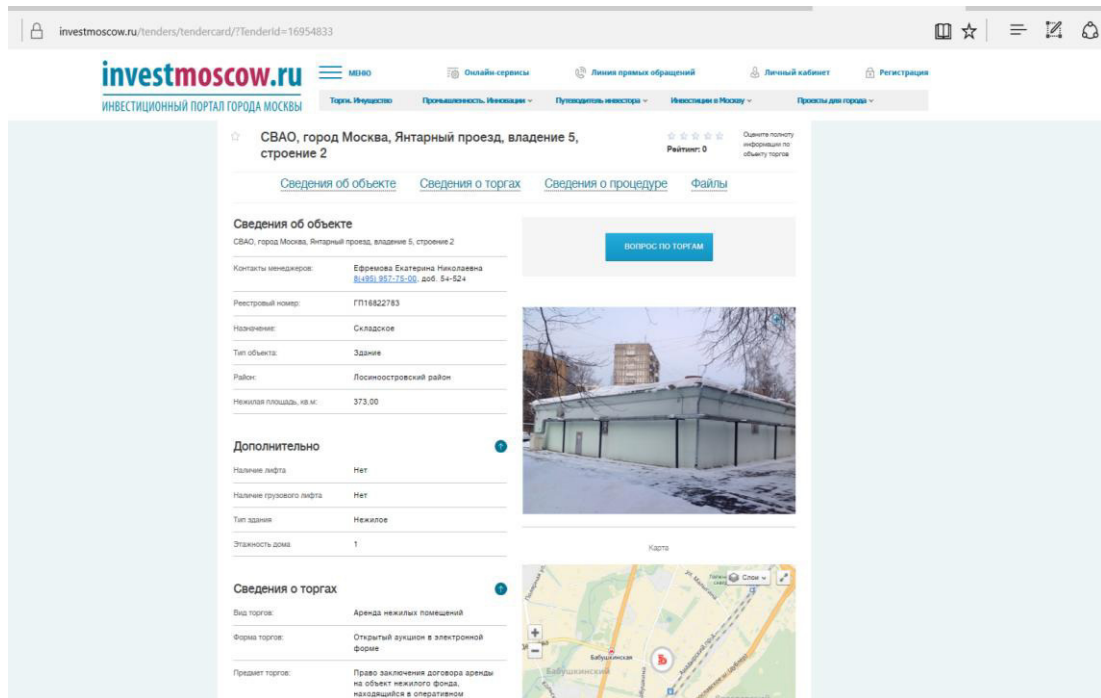
**Квартиры у метро Автозаводская**  
7 минут от метро. От 167 000 за кв.м.  
Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 167 000 за кв.м. Хотите, мы расскажем подробности?  
+7 (495) 191-36-65

**ЖК «Дом в Кузьминках»**  
Ипотека 5,5%

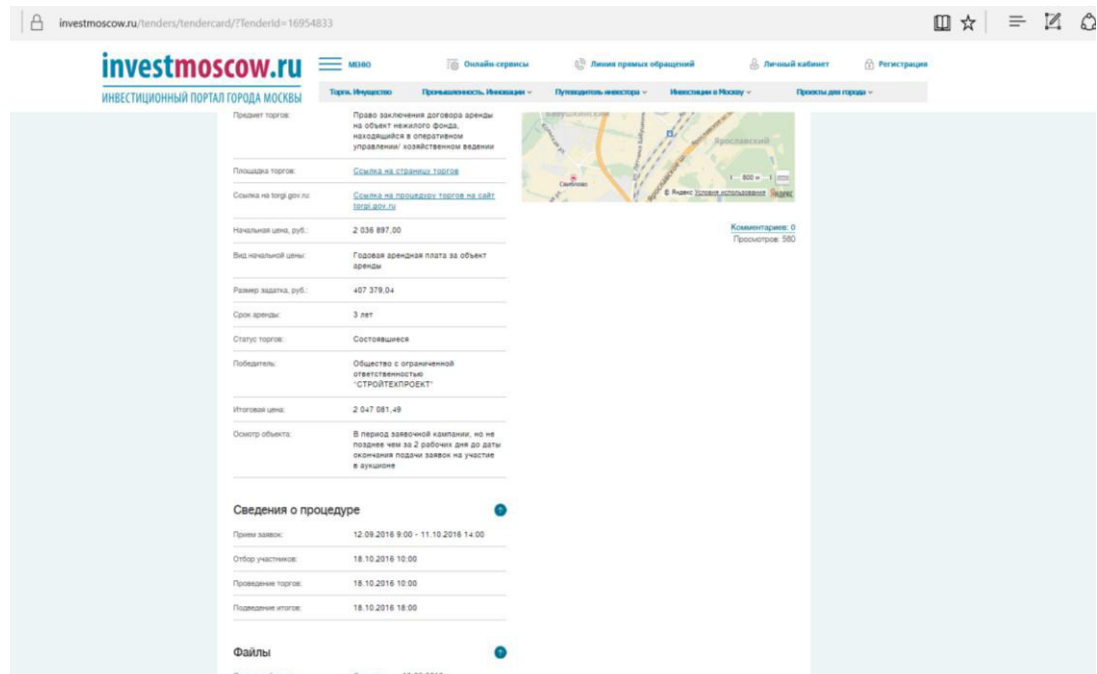


Копии интернет-страниц, использованные в рамках доходного подхода при расчете величины арендной ставки

### Объект-аналог №1



### Объект-аналог №1(продолжение)



## Объект-аналог №2

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908

investmoscow.ru  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЭМО  
Онлайн-сервисы  
Линия прямых обращений  
Личный кабинет  
Регистрация

Торги, Инициативы  
Прочувственность, Инициативы  
Путешествия, Инициативы  
Инициативы в Мэмоу  
Проекты для города

Сведения об объекте | Сведения о торгах | Сведения о процедуре | Файлы

### Сведения об объекте

ВАО, просп. Буденного, дом 33А, строение 4

Контакты менеджера: Ефремова Екатерина Николаевна  
8(495)987-78-00, доб. 54-524

Регистровый номер: ГП16814292

Назначение: Складское

Тип объекта: Здание

Район: Район Соколиная гора

Площадь объекта, кв. м: 52,50

**Дополнительно**

Наличие лифта: Нет

Наличие грузовой лифта: Нет

Наличие парковки: Нет

Наличие телефонных линий: Нет

Наличие охраны на объекте: Нет

Тип здания: Нежилое


Этажность дома: 1

**Сведения о торгах**

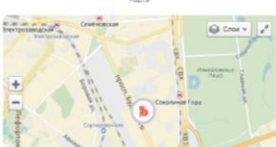
Вид торгов: Аренда нежилых помещений

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

ВОПРОС ПО ТОРГАМ



Карта



## Объект-аналог №2(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864908

investmoscow.ru  
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

МЭМО  
Онлайн-сервисы  
Линия прямых обращений  
Личный кабинет  
Регистрация

Торги, Инициативы  
Прочувственность, Инициативы  
Путешествия, Инициативы  
Инициативы в Мэмоу  
Проекты для города

### Сведения о торгах

Вид торгов: Аренда нежилых помещений

Форма торгов: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в муниципальной казне города Москвы

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

Ссылка на процедуру торгов на сайте: [Ссылка на процедуру торгов на сайте](#)

Начальная цена, руб.: 236 860,31

Вид начальной цены: Годовая арендная плата за объект аренды

Размер задатка, руб.: 60 000,00

Срок аренды: 3 лет

Статус торгов: Состоявшиеся

Победитель: ООО АВТОКЛУБ «ВОДА»

Итоговая цена: 236 860,31

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

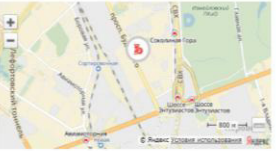
**Сведения о процедуре**

Принимать заявки: 01.10.2015 - 09.11.2015 15:00

Отбор участников: 13.11.2015 9:30

Проведение торгов: 13.11.2015 9:30

Подписание итогов: 13.11.2015 17:00



Комментариев: 0  
Просмотров: 307

## Объект-аналог №3

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911

**investmoscow.ru** ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Торги, Инициативы | Прямая линия, Инициативы | Путешествовать, инвесторы | Инициативы в Москоу | Проекты для города

### Сведения об объекте

ВАО, просп. Будённого, дом 33А, строение 3

Контакты менеджера: [Ефремова Екатерина Николаевна](#)  
8(499) 991-73-90, доб. 54-624

Регистровый номер: ГП18814293

Назначение: Складское

Тип объекта: Здание

Район: Район Сокольная гора

Площадь объекта, кв. м: 72,90

### Дополнительно

Наличие лифта: Нет

Наличие грузового лифта: Нет

Наличие парковки: Нет

Наличие телефонных линий: Нет

Наличие охраны на объекте: Нет

Тип здания: Нежилое

Этажность дома: 1


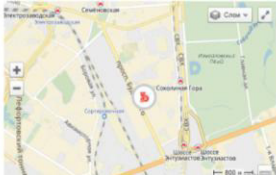
### Сведения о торгах

Вид торга: Аренда нежилых помещений

Форма торга: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торга: Право заключения договора аренды на объекте нежилого фонда, находящегося в муниципальной казне города Москвы

[ВОЗВРАТ К ТОРГАМ](#)

## Объект-аналог №3(продолжение)

investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16864911

**investmoscow.ru** ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОРТАЛ ГОРОДА МОСКВЫ

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

Торги, Инициативы | Прямая линия, Инициативы | Путешествовать, инвесторы | Инициативы в Москоу | Проекты для города

### Сведения о торгах

Вид торга: Аренда нежилых помещений

Форма торга: Открытый аукцион в электронной форме

Предмет торга: Право заключения договора аренды на объекте нежилого фонда, находящегося в муниципальной казне города Москвы

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

Ссылка на torq.gov.ru: [Ссылка на страницу торга на сайт torq.gov.ru](#)

Количество заявок: 0

Просмотров: 214

Начальная цена, руб.: 325 741,59

Вид начальной цены: Годовая арендная плата за объект аренды

Размер задатка, руб.: 81 500,00

Срок аренды: 3 лет

Статус торга: Состоявшийся

Победитель: ООО АВТОКЛУБ «ВОДА»

Итоговая цена: 325 741,59


Смартр объект: В период заочной кампании, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе

### Сведения о процедуре

Принят заявок: 01.10.2015 - 09.11.2015 16:00

Отбор участников: 13.11.2015 9:20

Результаты аукциона: 13.11.2015 09:20



## Объект-аналог №4

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152633271/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новая Черемушки > улица Наметкина

склад  
Москва, район Черемушки, ул. Наметкина, 10А  
Показать на карте  
Новые Черемушки, 10 мин. пешком

50 000 руб. в месяц  
7 900 руб. в кв. м в год

Следить за изменением цены

+7 905 513-72-92  
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

Об объекте  
Площадь: 77 м²  
Этаж: 1 из 1

О здании  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 77 м²

Метро Новые Черемушки, 10 минут пешком, Наметкина улица, д. 10. Огороженная и охраняемая территория. 1-й этаж, 1-но этажное отдельно стоящее здание склад холодный площадью 77 кв. м., пол бетонный, высота потолка 2,8 м. Без окон, ворота большие. Цена аренды склада составляет 50000 рублей в месяц, включая НДС. Валерий Михайлович.

ID:307179  
+7 905 513-72-92  
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться

Промышленные помещения на территории охраняемого объекта

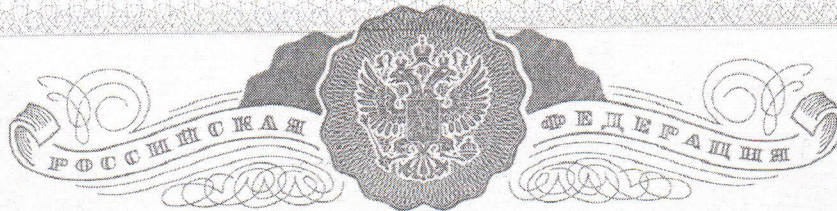
Качество по доступной цене!  
Объемы с оплатой от 200 м³ в ДДУ (ЛиФОРТ), класс В+, м.  
Преимущества: пл-ца, Арендная ставка в руб/квм, транспортная доступность  
Тел.: (495) 644-04-66

Квартиры в ЖК "Варшавское шоссе 141"

Показать все

По данным риелтора, данное предложение актуально на сентябрь 2017 г.

**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: 30 июля 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: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 18,2 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Академика Скрябина, д. 23, строен. 19

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0004005:1074

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

30 июля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-12/026/2013-380

Регистратор

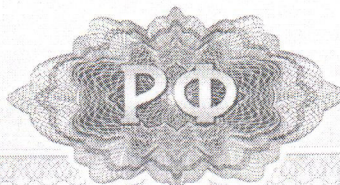
АБЪЯСОВ И.Ф.

М.П.



(подпись)

77-АП 022956



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.02.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 3481/1 (02700605)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование газорегуляторный пункт  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Вькино-Жулебино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Академика Скрябина
Номер дома	23	
Номер корпуса	-	
Номер строения	19	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 18,2 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_
- 1.4. Назначение: нежилое здание
- 1.5. Этажность:  
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
- 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1958
- 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_
- 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_
- 1.9. Примечание: год обследования - 2005
- 1.10. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного БТИ

М.П.

(подпись)

Е.А.Егорова

(инициалы, фамилия)

Белоусова  
Наталья Павловна  
Зам. начальника  
Юго-Восточного БТИ



02 40 10 0074922

103

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

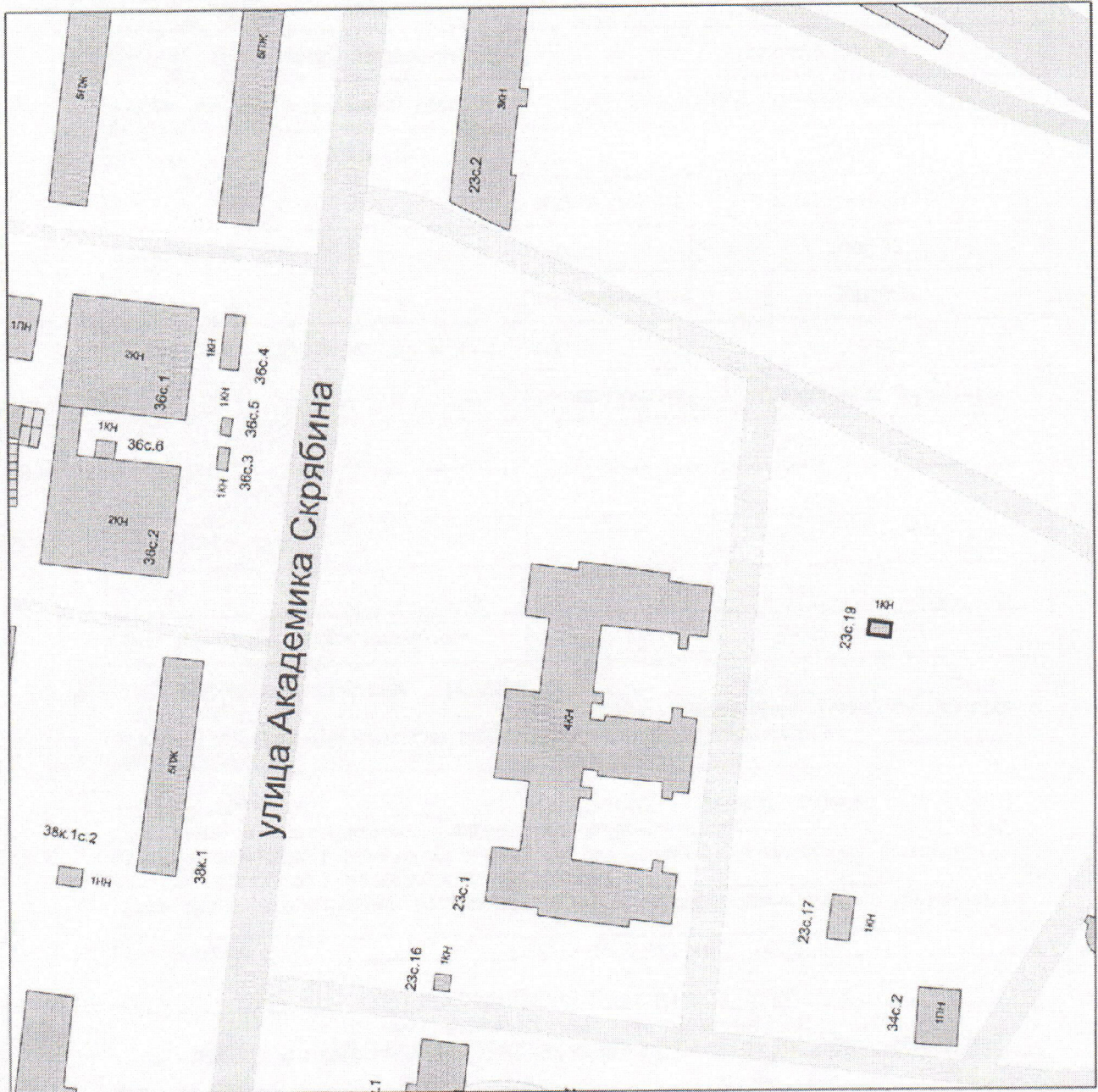
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): \_\_\_\_\_

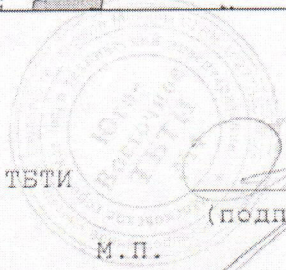
3481/1 (02700605)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Юго-Восточного ТБТИ



(подпись)

М.П.

Белоусова  
Наталья Павловна  
Зам. начальника  
Юго-Восточного ТБТИ

Е.А.Егорова  
(инициалы, фамилия)

104



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

по адресу: Дк. Серафимов  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

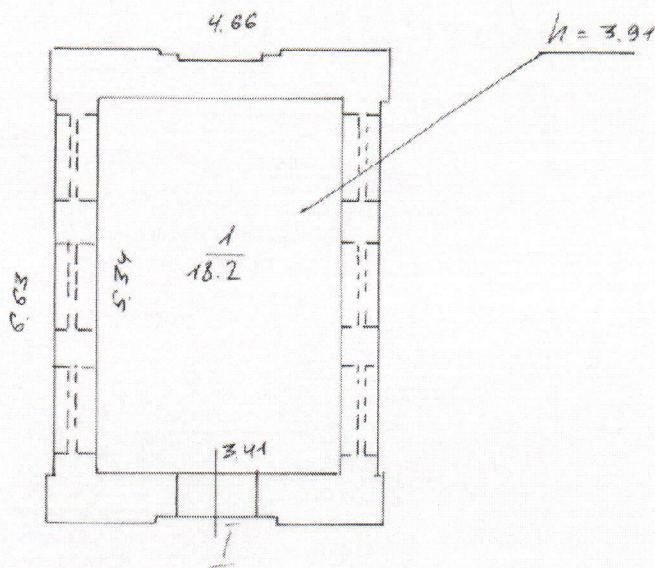
домовл. (вл.) — дом 23  
нужное подчеркнуть

корпус — строение (сооружение) 19  
нужное подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) I

квартал № Ю.В. АО г. Москвы

1 **Й ЭТАЖ**



① Юго-Восточное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Масштаб <sup>100</sup> 1:200

Генеральный проект по инвентаризации  
 строений и сооружений  
 Нестерова Т. Н.

Поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 09 " 02 200 5 г.  
 Исполнитель Александр Семак  
 Проверил Т. Н.  
 " 04 " 02 200 105 г.

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Академика Скрябина, 23, стр.19

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.02.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	узел распределит.	18,2	18,2			прочая		391
Итого по помещению			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Прочие			18,2	18,2					
Итого по этажу 1			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Прочие			18,2	18,2					
Итого по зданию			18,2	18,2					
---Нежилые помещения всего			18,2	18,2					
в т.ч. Прочие			18,2	18,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
1.09.2004г. N 4005581.

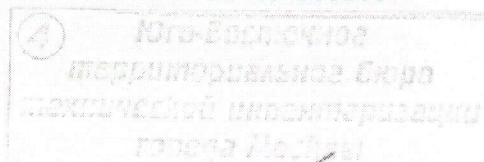
Экспликация на 1 странице

14.02.2011 г.

Исполнитель

Кашолкина Н.А.

14 40 300160



02 40 10 0074921

106

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3481/1			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Восточный	Квартал № 3481		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Академика Скрябина			
Дом	23	Корпус	-	Строение	19
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	40	на	2005	Год постройки	1958
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	отопление центральное от агв электричество				
Высота потолков	h=3,91				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2004г. № 4005581.

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Белоусова  
Наталья Павловна  
Зам. начальника  
Юго-Восточного ТБТИ

Начальник ТБТИ

Е.А.Егорова

"14" февраля 2011 г.

Исполнитель Кашолкина Н.А.

М.П.

14 40 300160



02 40 10 0074920

107

**Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"25" марта 2015 г. № 77/501/15-336591	
Кадастровый номер:	77:04:0004005:1074
Номер кадастрового квартала:	77:04:0004005
Предыдущие номера:	2700605
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	109472 Москва, р-н Выхино-Жулебино, ул Академика Скрябина, д 23, строен 19		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	18.2 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1958		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	742440.61		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0004005:1083		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-12/026/2013-380 от 30.07.2013, Открытое акционерное общество "МОСГАЗ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: —			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)
---------------------------------	---	---------------------



М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР ОПС-1

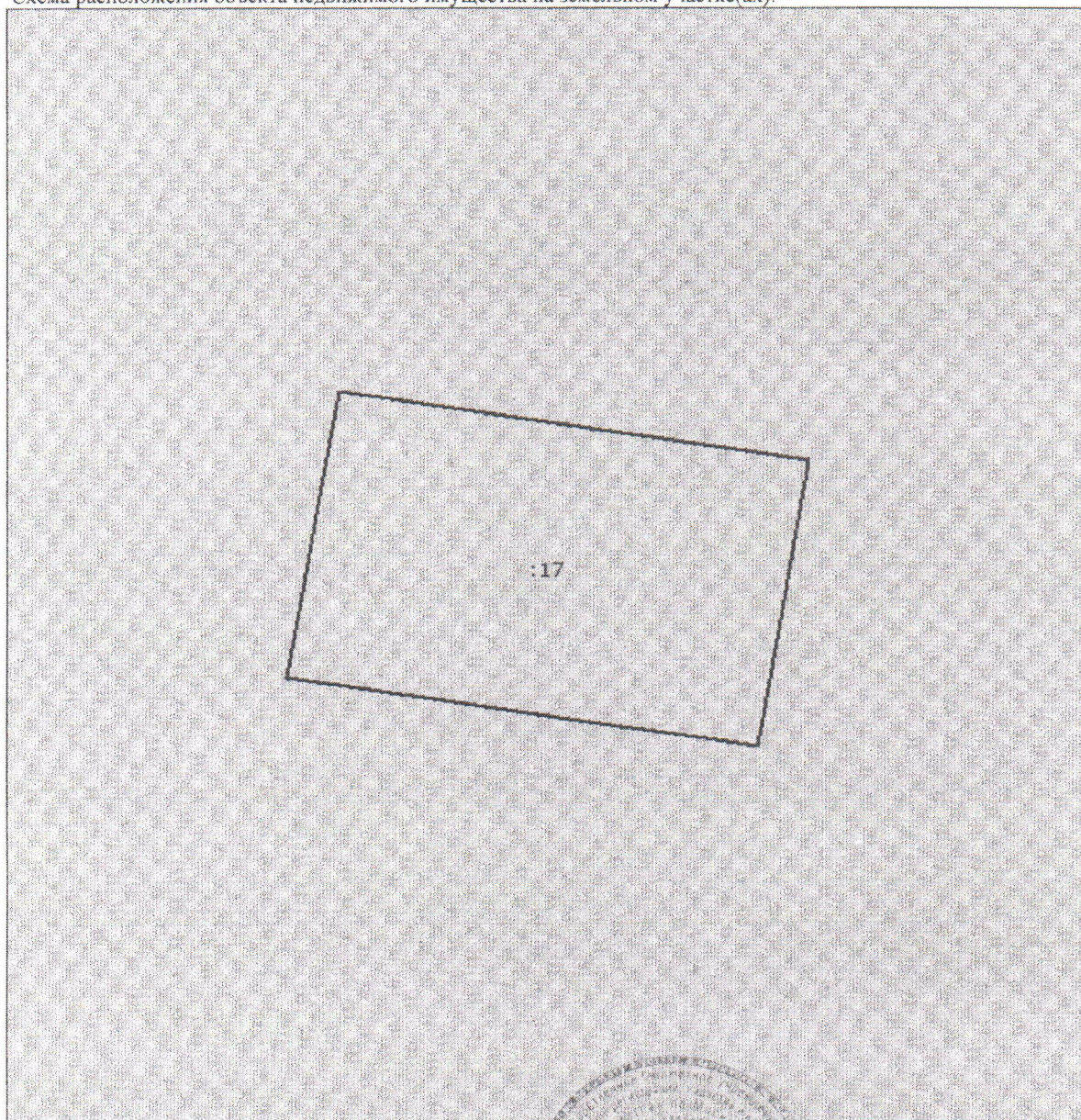
ХЕНКОВА Е.А.

108

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"25" марта 2015 г. № 77/501/15-336591			
Кадастровый номер:		77:04:0004005:1074	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

	(подпись)	(инициалы, фамилия)
--	-----------	---------------------



М.П. У • ФКП Росреестра • по Москве

ИНЖЕНЕР ОПС-1

ХЕНКОВА Е.А.

В данном отчете прошито,  
пронумеровано и скреплено  
печатью

( *С.С. Яковлев* )

Листов

ПОДПИСЬ

*С.С. Яковлев*

М.П.

