



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости имущественного комплекса принадлежащего  
ООО «Любус-Надежда» – нежилое здание с земельным участком, расположенное  
по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2.*

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 333-19/0**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 05 ноября 2019г.**

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 05 ноября 2019 г.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Любус-Надежда»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»**

2019 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Любус-Надежда»  
Ганееву О.Н.

**Уважаемый Олег Наильевич!**

В соответствии с договором №333-19 от 25 сентября 2019 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса принадлежащего ООО «Любус-Надежда» – нежилое здание с земельным участком, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2.

Дата оценки – 05 ноября 2019 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

**Таблица 1.**

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Имущественный комплекс – нежилое здание кад. № 77:05:0005008:1183, общей площадью 2 205,1 кв.м с земельным участком кад. № 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2	79 976 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	4
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Задание на оценку.....	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта.....	5
2.3. Сведения о Заказчике.....	5
2.4. Сведения об Исполнителе и об Оценщиках.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
2.8. Общие понятия и определения, обязательные к применению.....	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	10
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки.....	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>17</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	17
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	21
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	21
4.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	23
4.5. Информация об основных факторах влияющих на спрос и предложения.....	23
4.6. Анализ ликвидности объекта оценки.....	24
4.7. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	24
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.....	25
5.2. Подходы оценки.....	25
5.3. Обоснование использования подходов.....	34
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>35</b>
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	35
6.1.1. Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.....	35
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	39
<b>ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>41</b>
<b>ГЛАВА 8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....</b>	<b>42</b>

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №333-19 от 25 сентября 2019г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Адрес
1	Земельный участок с кад. номером: 77:05:0005008:237	5 715	г. Москва, ул. Весёлая, д. 2
2	Нежилое здание с кад. номером: 77:05:0005008:1183	2 205,1	г. Москва, ул. Весёлая, д. 2

\* Информацию по балансовой стоимости не предоставлена

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

Таблица 3.

Результаты оценки по подходам:

№п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Имущественный комплекс – нежилое здание кад. № 77:05:0005008:1183, общей площадью 2 205,1 кв.м с земельным участком кад. № 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2	Не применялся	79 976 000	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки:

№п/п	Объект оценки	Итоговая стоимость, с учетом общепринятого округления, руб.
1	Имущественный комплекс – нежилое здание кад. № 77:05:0005008:1183, общей площадью 2 205,1 кв.м с земельным участком кад. № 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2	79 976 000

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Имущественный комплекс – нежилое здание с земельным участком, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2.	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Объект оценки
	1	Земельный участок с кад. номером: 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2
	2	Нежилое здание с кад. номером: 77:05:0005008:1183, общей площадью 205,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2
Имущественные права	<p>Нежилое здание – право собственности. Обременения: Ипотека, Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости.</p> <p>Земельный участок - право собственности. Обременения: Ипотека, Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости.</p>	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности Правообладатель – ООО «Любус-Надежда» Обременения: для данной цели оценки обременений нет.</p>	
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету.	
Вид стоимости	Рыночная	
Дата оценки	05 ноября 2019 г.	
Срок проведения оценки	25 сентября 2019 г. - 05 ноября 2019 г.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Степень детализации по осмотру	Осмотр не производился, информация и фотографии объекта оценки предоставлены заказчиком	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предполагаемое использование результатов оценки – в целях принятия управленческих решений.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.	
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.	

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	05 ноября 2019 г.
Порядковый номер отчёта	333-19/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Любус-Надежда», в лице конкурсного управляющего Ганеева Олега Наильевича
Реквизиты	Юридический адрес: 115516, город Москва, Весёлая улица, 2 ИНН 7724194770 ОГРН 1037739314590 от 30 января 2003 г.

#### 2.4. Сведения об Исполнителе и об Оценщиках

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 8491R/776/00052/89 сроком с 10.07.2019 по 09.07.2020 года выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал – на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности – с 1997 года, в том числе профессиональным оценщиком – с 2002 года. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №007843-2 от 29.03.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциации СРОО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 8491R/776/00055/9 сроком с 10.07.2019 по 09.07.2020 года выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал – на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в

	качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

## **2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. В процессе подготовки настоящего отчёта Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика.
3. При проведении оценки предполагалась отсутствие каких-либо скрытых факторов (обременений), влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все материалы в отчёте включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а

также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как случае официального вызова в суд.

## 2.8. Общие понятия и определения, обязательные к применению

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект в необходимо короткие сроки по рыночной цене.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы имущества.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между изготовлением объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

## 2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.



## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки

**Москва** - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект - 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (около 900 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

#### Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018). Плотность населения - 4883,43 чел./км<sup>2</sup> (2018).

#### Экономика

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва – крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева

Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие – «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)

Тушинский машиностроительный завод

Ракетостроительное МКБ «Вымпел»

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

Московский нефтеперерабатывающий завод – крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

Автофрамос – предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК

Рено Логан собирается на Автофрамосе

Электрозавод – крупный производитель электротрансформаторов и реакторов

Мосэлектроцит – производитель электрических распределительных устройств

Карачаровский механический завод – производство подъёмного оборудования

Завод «Москабель»

Московский нефтемаслозавод

Трёхгорная мануфактура

Московский судостроительный и судоремонтный завод

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко

Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году – 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году – 122,3 %), объём платных услуг населению – 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

Москва – крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

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

### **3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Идентификация объектов оценки и элементов, входящих в их состав, проведена по представленным Заказчиком документам и фото. (см. Приложение).

Участок расположен в непосредственной близости к метро и железнодорожной станции, а также ТЦ «Царицыно». Место достаточно оживлённое. Участок по форме прямоугольный, но при этом имеет достаточную ширину для застройки. Два въезда на территорию, с улицы Весёлая, поросла кустарниками, есть крупные деревья, покрытие на территории асфальтированное, участок сухой, не заболочен. Рядом, в зеленой зоне, со стороны улицы Товарищевская, метрах в 5 от забора расположена ЭТП. С противоположной стороны оживлённая улица с большим пешим трафиком от метро и ТЦ.

Здание, расположенное на участке, старое, в аварийном состоянии, местами произошло обрушение несущих конструкций кровли. Здание одноэтажное, выполнено из красного кирпича, перекрытия кровли бетонные. Судя по наличию дымоходной трубы, отопление было своё, скорее всего на угле, наличие газопровода не подтверждается. Здание имеет разгрузочно-погрузочные ramпы, большой зал и множество различных по квадратуре помещений. Но тем не менее, использовать его в коммерческих целях не получится, поскольку состояние аварийное и кроме кирпича, с бетонными плитами, другой ценности не представляет.

Местоположение согласно карте <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 1.

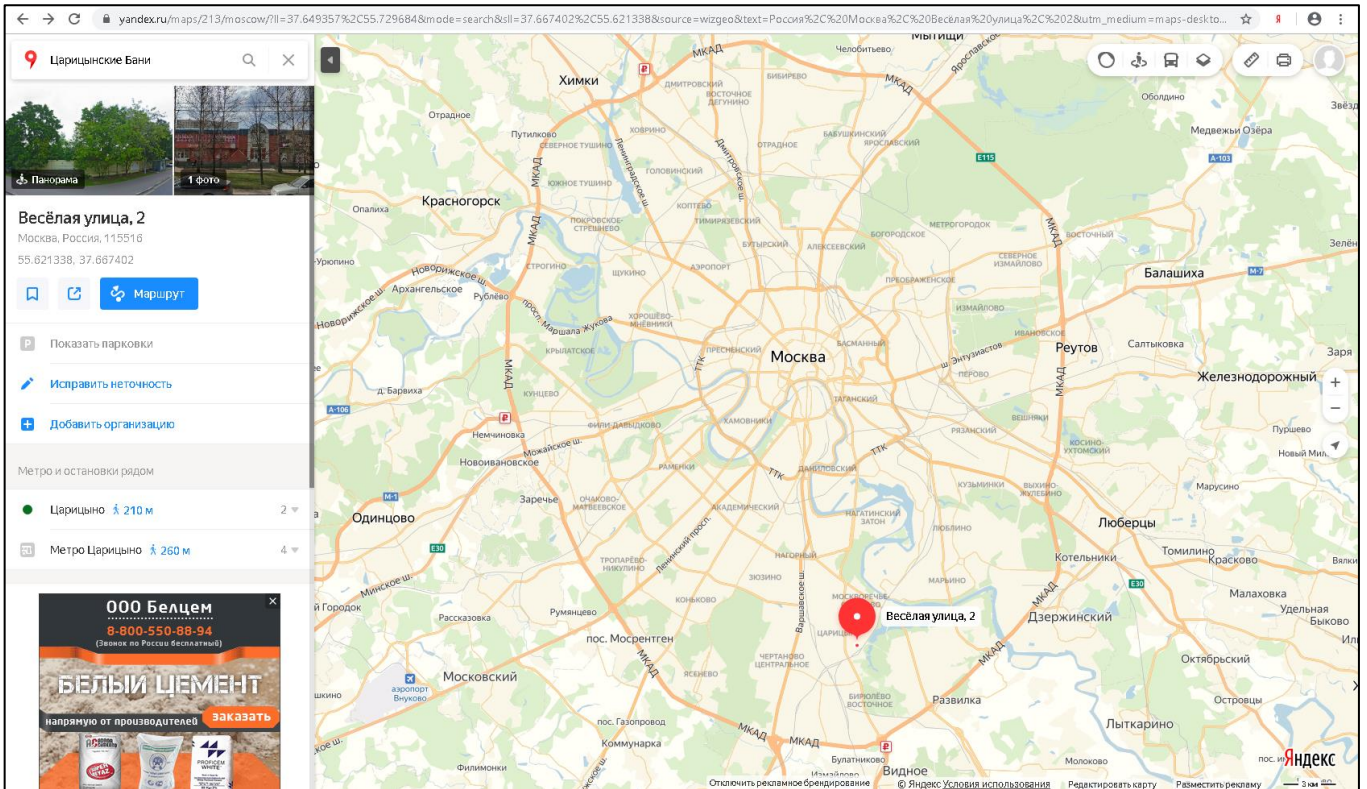


Рисунок 2.

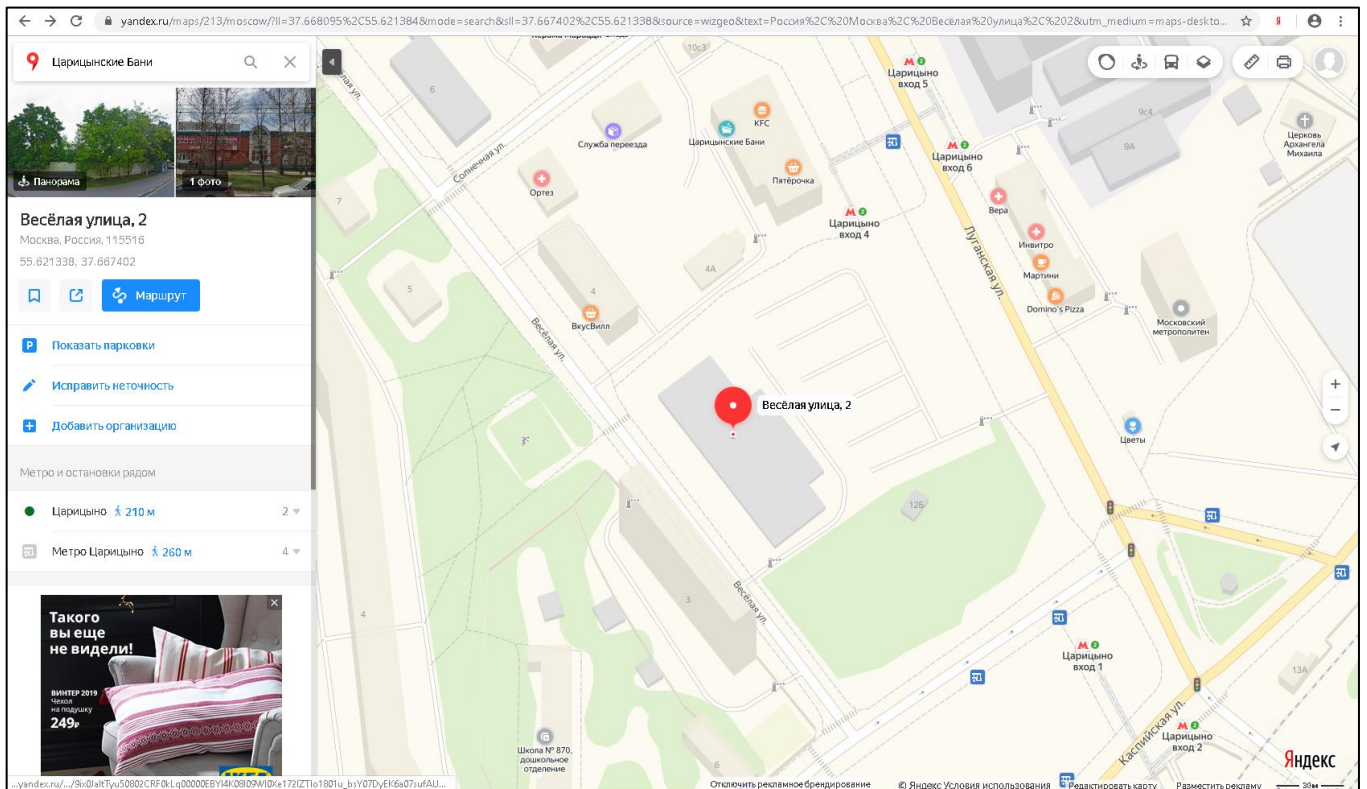


Таблица 5. Описание объекта капитального строительства

Наименование Объекта оценки	Нежилое здание
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Этажность	1
Кадастровый номер	77:05:0005008:1183
Адрес	г. Москва, ул. Весёлая, д. 2

Год ввода в эксплуатацию	1952
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание (склад) 1-этажное
Общая площадь, кв. м	2 205,1
Физическое состояние	Ветхое. Здание находится в аварийном состоянии, местами произошло обрушение несущих конструкций кровли.
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №02-00-4001/5002/2018-7446 от 24.12.18 г.
Вид права	Собственность
Имущественные права	Правообладатель – ООО «Любус-Надежда»
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека, запрещение сделок с имуществом

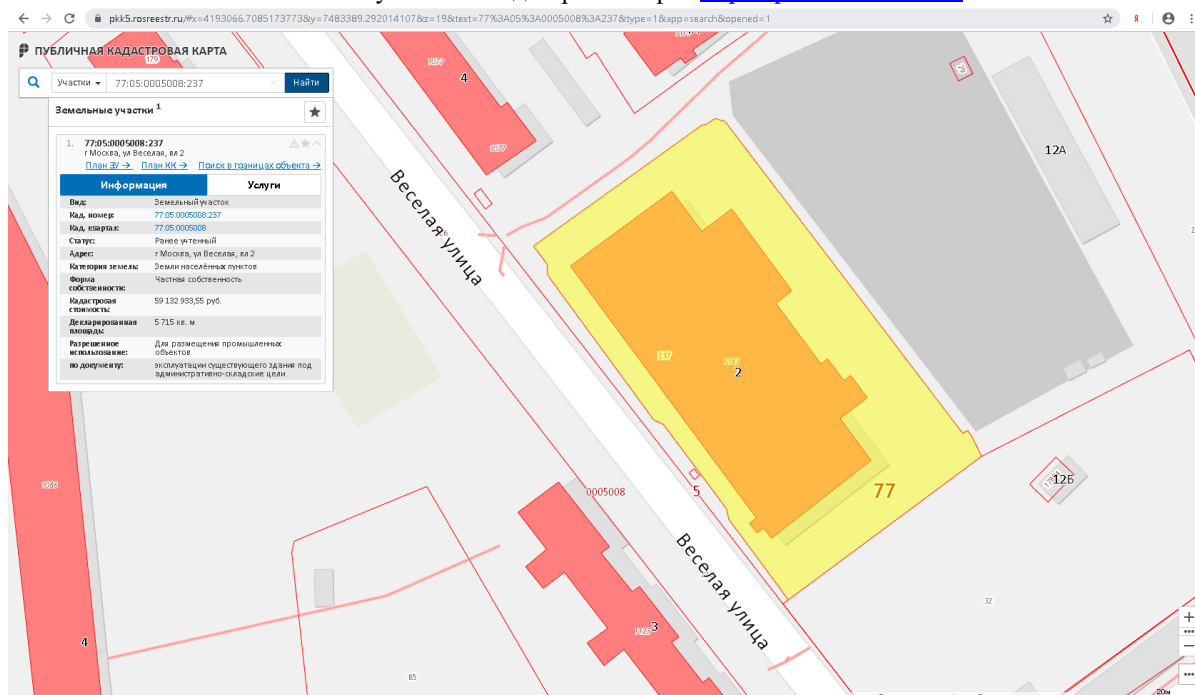
Таблица 6.

Описание земельного участка

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	По документу	Вид права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Земельный участок 77:05:0005008:237	5 715	г. Москва, ул. Весёлая, д. 2	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	Эксплуатации существующего здания под административно-складские цели	собственность	Ипотека, запрещение сделок с имуществом

Рисунок 3.

Публичная кадастровая карта <https://pk5.rosreestr.ru/>





Фотографии объекта оценки

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.





**Фото 7.**



**Фото 8.**



**Фото 9.**



**Фото 10.**



**Фото 11.**



**Фото 12.**



## Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

#### Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ<sup>1</sup>

Основные экономические показатели Российской Федерации  
(по данным Росстата, в сопоставимых ценах) на октябрь 2019г.

	Август 2019 г.	В % к		Январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь- август 2018 г. в % к январю- августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 <sup>1)</sup>			100,7 <sup>2)</sup>			102,0 <sup>3)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 <sup>5)</sup>	100,2 <sup>6)</sup>	106,1 <sup>7)</sup>	97,0 <sup>8)</sup>	122,2 <sup>6)</sup>	96,9 <sup>7)</sup>	121,4 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 <sup>9)</sup>			100,6 <sup>2)</sup>			104,3 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,3	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				98,7 <sup>2)</sup>			101,3 <sup>3),11)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 <sup>12)</sup>	107,4 <sup>12)</sup>	97,0 <sup>12)</sup>	107,3 <sup>12)</sup>	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 <sup>12)</sup>	97,2 <sup>12)</sup>	102,3 <sup>12)</sup>	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка). 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодью 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за июль 2019 года. 6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Июль

<sup>1</sup> «Обзор экономических показателей на 19 апреля 2019 года», <http://www.eeg.ru/pages/186>

2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

Темпы роста ВВП за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. по отношению к предыдущему периоду снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,8 до +2,6%;
- снижение темпов роста:
- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с 3,5 до +1,6%,
- производства промышленной продукции: с +3,1 до +2,6%,
- объема грузооборота: с +3,1 до +1,1%,
- внешнеторгового оборота: с +21,4 до -3,0% (при значительном профиците +11,2 млрд.долл.США),
- оборота розничной торговли: с +2,9 до +1,5%,
- объема платных услуг населению: с +1,6 до -1,0%,
- инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,3%.
- численность зарегистрированных безработных выросло на +3,4%.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам августа 2019г. к августу 2018г. составила +4,3%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.09.2019 г. составили 63,6 трлн. руб. (+18,4% к 01.01.2018г., +4,8% к 01.01.2019), в том числе физических лиц – 29,5 трлн. руб. (+13,5% к 01.01.2018г., +3,5% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.09.2019 года: – 34,09 трлн. руб. (+12,9% по сравнению с 01.01.2018г., +2,2% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 16,8 трлн. руб. (+37,4% по сравнению с 01.01.2018г.+12,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб.(+4,8 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.09.2019г. уже достигла 1354,3 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июле 2019г. составил +9111,0 млрд рублей, что на 20,2% больше января-июля 2018г. В среднем по стране 69,2% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 09.09.2019г. - 7,00% годовых.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над



расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.08.2019 г. исполнение по доходам составило 11,47 трлн.руб.(56,8% от годового плана), по расходам – 9,32 трлн.руб. (48,7%).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 20.09.2019 составили 532,6 млрд долл. США (+15,3% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-август 2019г. составил 5185,5 млрд.руб. (+0,2% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г). В январе-августе 2019 г. возведено 4,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 157,61 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1,4 тысячи. Всего построено 555,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 554,2 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 21,81) млн кв. метров, в том числе 0,2 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 51,5% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2019 года.

### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных цивилизаций. Взаимные экономические санкции, протекционистские пошлины разрушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, эта международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный уход от государственного планирования обусловили с 2014 года по настоящее время снижение роста и российской экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических

факторов, сложившуюся в постсоветский период.

В такой сложной внешнеполитической обстановке для преодоления стагнации и экономического прорыва требуется серьезная государственная организация с элементами директивного планирования, поддержка и усиление стимулирования и контроля развития высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация, стимулирование и контроль развития научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов. Кроме того, в государственном масштабе, вероятно, должны быть пересмотрены в сторону усиления государственные стандарты качества производства товаров, работ и услуг.

Важным условием дальнейшего экономического роста является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта мировой безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства временно маловостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные: 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 г. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения объемов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливала и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации

рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть все предпосылки общеэкономического развития. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

*Взято с сайта: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>*

#### **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект**

Объекты оценки – это имущественный комплекс: земельный участок с кад. номером: 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2 и нежилое здание (склад) 1-этажное с кад. номером: 77:05:0005008:1183, общей площадью 2 205,1 кв.м, расположенное на нём.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки не выявлена

#### **4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.**

##### **Предложение.**

По итогам первых трех месяцев 2019 г. на складском рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 196 тыс. кв. м качественной недвижимости. Данный показатель более чем в 9 раз превышает значение прошлого года, когда рынок пополнился лишь 20 тыс. кв. м новых складов.

Несмотря на более активное завершение строительства складских комплексов, итоговый показатель составляет менее половины от изначально запланированного к вводу в 1 квартале 2019 г. объема. Стоит отметить, что 90% или 176 тыс. кв. м построенных объектов изначально должны были вестись в эксплуатацию в 2018 г., но ввод был задержан. Характеристики построенных объектов соответствуют классу А. Совокупный прирост фактически распределился по двум направлениям – южному (Юг – 41%, Юго-Запад – 21%, Юго-Восток – 6%) и восточному (Восток – 32%).

Примеры складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 1 квартале 2019 г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
Wildberries (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	A
«Атлант Парк», корпус 30	Горьковское	Восток	34 000	A
СК «Свитино»	Киевское	Юго-Запад	26 710	A
«Атлант Парк», корпус 31	Горьковское	Восток	20 000	A
«PNK Парк Валицево», блок 9	Симферопольское	Юг	14 400	A
«PNK Парк Валицево», блок 10	Симферопольское	Юг	16 600	A

Объекты, планируемые к вводу до конца 2019 года

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
РЦ для компании Leroy Merlin	Дмитровское, 27	Север	140 000	A
РЦ для компании Wildberries, 2-3 очередь	Симферопольское, 20	Юг	97 000	A
«PNK Парк Валицево» («Лента»)	Симферопольское, 32	Юг	71 600	A
«Атлант Парк», корпус 32	Горьковское, 27	Восток	55 000	A
ЛП «Внуково», корпуса 11-14	Киевское, 22	Юго-Запад	50 000	A
РЦ для компании «Мираторг»	М4-Дон, 17	Юг	45 000	A

\*По данным S.A. Ricci

### Спрос.

Совокупный объем сделок, заключенных в течение 1 квартала 2019 г., составил 388 тыс. кв. м. Несмотря на то, что показатель ниже по сравнению с прошлым годом (на 8%), рынок остается активным в части поглощения складских площадей. В начале года объем спроса превышает совокупное предложение почти в 2 раза. Напомним, что, за счет рекордно низкого ввода, годом ранее разница была более существенна – отклонение практически в 20 раз.

Средний размер сделки по итогам 1 квартала 2019 г. составил 14,9 тыс. кв. м, что на 2,3 тыс. кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причиной подобных изменений стал рост доли крупных сделок свыше 10 тыс. кв. м в общем объеме спроса. Второй год подряд по итогам 1 квартала в структуре спроса продажа составляет порядка 30%. На аренду, соответственно, пришлось 70% всего объема. Одной из знаковых сделок по продаже в начале года стало приобретение компанией «Мистраль Трейдинг» 55,5 тыс. кв. м в складском комплексе «PNK Парк Коледино». Второй по величине сделкой является покупка «Почтой России» логистического центра «Внуково-2», площадью 50,3 тыс. кв. м.

По итогам 1 квартала 2019 г. наиболее востребованными стали объекты, которые расположены в диапазоне 20–30 км от МКАД. Всего здесь было поглощено порядка 171 тыс. кв. м или 44% совокупного спроса. Также арендаторы и покупатели отдавали предпочтение складским комплексам, находящимся на расстоянии 10–20 км от черты города – 133 тыс. кв. м или 34%. Отметим, что на территории Москвы и ближайшего Подмосковья (до 10 км) был заключен минимальный объем сделок, занимающий в структуре спроса не более 3%. Порядка 40% (свыше 150 тыс. кв. м) сделок пришлось на южное направление. Вторым по популярности стал юго-запад региона, общая поглощенная площадь здесь равна 97 тыс. кв. м или 25%.

*Взято с сайта: [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)*

#### 4.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые законодательно разрешены.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Экономическая целесообразность, рыночный спрос: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта, насколько вариант использования «разумно возможен» с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вопрос о том, какое из направлений использования рассматриваемого имущества является наиболее эффективным, должен решаться в каждом конкретном случае самостоятельно. При этом для имущества наиболее эффективное использование определяется на основе учета и соизмерения таких факторов как степень его универсальности, физического и функционального износов, уровень загрузки в рамках существующего технологического процесса, степень прогрессивности самого процесса. При определении наиболее эффективного использования следует учитывать только типичные направления и условия использования оцениваемого имущества.

##### Законодательная разрешенность

Юридически допустимыми являются все возможные варианты использования рассматриваемого объекта.

##### Физическая осуществимость

Для рассматриваемого объекта физически осуществимо использование:

- использование по целевому назначению;

##### Экономическая целесообразность

Очевидно, что с точки зрения экономической целесообразности, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с улучшениями является его использование по целевому назначению, т.е. под административно-складские цели. Так как здание находится в аварийном состоянии, его использование возможно только после капитального ремонта.

##### Максимальная эффективность

С точки зрения максимальной эффективности использования рассматриваемого земельного участка с имеющимися улучшениями, оценщиком был выбран вариант использования имущества по целевому назначению, так как данный вариант использования будет приносить максимальный доход и наибольшую текущую стоимость.

**Вывод:** Резюмируя все вышеизложенное, единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде, и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение).

#### 4.5. Информация об основных факторах влияющих на спрос и предложения

Факторы, определяющие величину спроса на рынке недвижимости:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение

между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;

- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Эти изменения представляют важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать;
- условия и доступность финансирования. Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, увеличение их доходов, приводящее к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке.

#### 4.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»).

Таблица 7.

Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

- Местоположение. Объект оценки расположен в г. Москва (ЮАО), данное направление является привлекательным для потенциальных инвесторов складской недвижимости.
- Физические характеристики. Круг покупателей ограничивает неудовлетворительное состояние имущества.
- Документация. Для оценки была предоставлена выписка из ЕГРП.

Ликвидность также зависит от наличия и величины спроса на имущество.

Вывод:

На ликвидность влияют разные факторы, среди которых - расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости, а также площадь. В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность.

Объект оценки административно-складское здание большой площади находящееся в аварийном состоянии. Показатель ликвидности – средний. Примерный срок реализации недвижимости – 7-18 мес, относится к неактивному рынку.

#### 4.7. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Основные факторы:

- Физическое состояние;
- Местоположение;
- Фактор масштаба.

## Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО№2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- **Рыночная стоимость;**
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

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

*(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).*

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

- **затратный подход,**
- **сравнительный подход,**
- **доходный подход.**

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

### 5.2. Подходы оценки

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

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий,

применяющихся на дату оценки. 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).

Под стоимостью воспроизводства оцениваемого имущества понимается либо стоимость их полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость нового объекта полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Под стоимостью затрат на замещения оцениваемого имущества понимается минимальная стоимость приобретения нового аналогичного объекта, максимально близкого к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным показателям, в текущих ценах. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

Таким образом, в первом случае речь идёт об идентичных объектах, а во втором – об аналогичных. Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъёмность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав конструктивных основных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов или функционирования машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы "человек-машина".

При установлении сходства можно выделить три уровня:

1. функциональное сходство (по области применения, назначению);
2. конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов);
3. параметрическое сходство (по назначению параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств, принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве – об аналогичности.

При определении затрат на изготовление объекта необходимо руководствоваться Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (услуг, работ), утверждённом постановлением Правительства РФ от 5 августа 1992 г. № 552. Основные статьи затрат: сырьё и материалы, покупные комплектующие изделия, оплата труда основных рабочих, отчисления на социальное страхование, в пенсионный фонд, на медицинское страхование, в фонд занятости, затраты на содержание и эксплуатацию машин и оборудования, общехозяйственные расходы, коммерческие расходы.

При определении затрат, связанных с приобретением и установкой оборудования, необходимо учитывать затраты на приобретение оборудования, транспортные расходы по доставке оборудования, заготовительно-складские расходы (включая комиссионные снабженческим предприятиям, таможенные пошлины), все виды расходов, связанных с монтажом, установкой оборудования, его наладкой. Указания по учёту этих затрат даны в Положении по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций, утверждённом Министерством финансов РФ 30 декабря 1993 г. № 160.

В оценке машин и оборудования можно выделить следующие основные методы:

- метод расчёта по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчёта;
- индексный метод оценки.



Расчёт по цене однородного объекта на всех этапах расчёта опирается на анализ использования совершенно идентичного объекта.

**Метод поэлементного расчёта** основан на работе с перечнем комплектующих узлов и деталей оцениваемого объекта, где собирается ценовая информация по всей номенклатуре перечня. Но это возможно лишь при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

#### **Ресурсно-индексный метод**

Индексы цен — важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен. Они широко используются при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет. При помощи индексов можно выявить динамику цен на продукцию целых отраслей промышленности или, в крайнем случае, каких-либо товарных групп.

$$C_{вост} = C_{баз} * I_{к1} + Д$$

Где:

$C_{вост}$  – Восстановительная стоимость объекта;

$C_{баз}$  – Стоимость базовая, стоимость по смете без учета НДС (см. приложения)

$I_{к1}$  – Индекс перехода в текущие цены, принят по данным Регионального центра ценообразования в строительстве.

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется на основе проектно-сметной документации. Под *сметной стоимостью строительства* понимают сумму затрат, необходимых для проведения полного цикла строительства в соответствии с проектом. Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя строительные нормы и правила (СНиП) и другие сметные нормативные документы (сметные нормативы), необходимые для определения сметной стоимости строительства. Сметные нормативы обязательны для всех предприятий и организаций, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов. Для всех юридических и физических лиц, финансирующих строительство за счет собственных средств сметные нормативы носят рекомендательный характер.

Система ценообразования в строительстве объединяет элементные СНиПы, сборники Федеральных единичных расценок (ФЕР-2001), сборники государственных элементных сметных норм (ГЭСН-2001) на строительные, монтажные и пусконаладочные работы для объектов социальной сферы, ведущих отраслей промышленности, а также реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений. В формировании системы ценообразования активное участие принимают региональные центры по ценообразованию в строительстве, Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России, иные коммерческие и государственные предприятия и организации, занимающиеся сбором и статистической обработкой данных о ценообразовании в регионах. Система ценообразования постоянно развивается, поэтому в процессе выполнения работ по оценке имущества необходимо следить за обновлением соответствующих нормативных баз и документации.

При составлении смет могут применяться следующие методы определения стоимости:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- на основе укрупненных сметных нормативов, в т. ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

*Ресурсный метод* предусматривает калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов прямых затрат), необходимых для реализации проекта. При этом потребность в материалах, изделиях, конструкциях, энергоносителях, времени эксплуатации строительных машин и

их составе, затратах труда рабочих выражается в натуральных измерителях и выделяется из проектных материалов, различных нормативных и информационных источников.

*Ресурсно-индексный метод* предусматривает калькулирование в базисном уровне цен и тарифов ресурсов (элементов затрат) и поэтому сочетает ресурсный метод с системой индексов на ресурсы.

*Базисно-индексный метод* основан на использовании текущих (прогнозных) индексов, к стоимости, определенной на базисном уровне на основе единичных расценок и объемов работ. При использовании *банка данных о стоимости* ранее построенных или запроектированных объектов используются стоимостные данные по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям.

Для определения величины затрат на строительство объекта недвижимости основным источником информации о величине сметной стоимости строительства является *сводный сметный расчет* (ССР). В соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя России №15/1 от 05.03.2004 г., ССР стоимости строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей рассматриваются как документы, определяющие сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом. Сводный сметный расчет на строительство составляется в текущем уровне цен. Для формирования стоимости в текущем уровне цен может быть использован базисный уровень цен 2001 года.

ССР составляется в целом на строительство, независимо от числа генеральных подрядных строительно-монтажных организаций, участвующих в нем. Сметная стоимость работ и затрат, подлежащих осуществлению каждой генеральной подрядной организацией, оформляется в отдельную ведомость, составляемую применительно к форме сводного сметного расчета.

При отсутствии у заказчика проектно-сметной документации определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) производится с использованием сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». При этом расчеты полной стоимости воспроизводства производятся в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта – аналога на измеритель в базисном уровне цен (Ст) непосредственно по таблице УПВС.

2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта – аналога от объекта оценки.

Этот этап выполняется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части сборника

$$C_{69}^{npue} = C_m \times \prod_{i=1}^n K_{np_i}, \quad (1)$$

где  $C_{69}^{npue}$  – полная стоимость воспроизводства на измеритель с учетом поправок;

$C_m$  – полная стоимость воспроизводства измерителя в базисном уровне цен

$K_{np_i}$  – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

1. месторасположение объекта оценки;
2. отличия по типам основных несущих конструкций;
3. расхождение технических характеристик прочих конструктивных элементов здания (сооружения)

Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в базисном уровне цен

$$C_{69} = C_{69}^{npue} \times V(S,L), \quad (2)$$

где  $C_{69}$  – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

$V(S,L)$  – строительный объем (общая площадь, длина) здания (сооружения), куб. м. (кв. м., п.м.).

Пересчет полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущий уровень цен.

$$C_n = C_{69} \times I_m, \quad (3)$$

где  $C_n$  - полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки;

$I_m$  - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2017 г.

Расчет индекса:

$$I_m = K_{84} \times K_m \times K_u \times K_{nn} \quad (4)$$

где  $K_{84}$  - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник – Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»)

$T_{84}$  - Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от II мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»).

$K_m$  - индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены на дату оценки согласно данным журнала «Ко-Инвест».

$K_u$  - коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

$K_{nn}$  - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

Полный износ определяем следующим образом

$$K_{изн} = K_{физ.} \times K_{фун.} \times K_{внеш.} \quad (5)$$

где  $K_{физ.}$  - коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{фун.}$  - коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{внеш.}$  - коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустраимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Общая величина устранимого физического износа объекта определяется суммированием величин устранимого физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания (сооружения):

$$I_{\text{физ}}^{\text{уст}} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i J_i}{100}, \quad (6)$$

где  $q_i$  – фактический износ  $i$  – го конструктивного элемента, %;

$J_i$  – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

$n$  – номер конструктивного элемента.

Расчет устранимого физического износа проводится согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Неустраняемый физический износ элементов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

$$НФИ_{к.ж.э} = (ВС_{эл} - \sum УФИ_{эл}) \frac{\Phi В_{эл}}{\Phi Ж_{эл}}, \quad (7)$$

где

$НФИ_{к.ж.э}$  – неустраняемый физический износ короткоживущего элемента;

$ВС_{эл}$  – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

$УФИ_{эл}$  – устранимый физический износ элемента;

$\Phi В_{эл}$  – фактический возраст элемента;

$\Phi Ж_{эл}$  – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустраняемого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

$$НФИ_{д.ж.э} = (ВС_{зд} - \sum УФИ_{зд} - \sum ОВСК_{к.ж.э}) \frac{\Phi В_{зд}}{\Phi Ж_{зд}}, \quad (8)$$

где

$НФИ_{д.ж.э}$  – неустраняемый физический износ долгоживущих элементов здания;

$ВС_{зд}$  – полная восстановительная стоимость здания на момент оценки;

$УФИ_{зд}$  – устранимый физический износ здания;

$ОВСК_{к.ж.э}$  – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом;

$\Phi В_{зд}$  – фактический возраст здания;

$\Phi Ж_{зд}$  – срок физической жизни здания.

При отсутствии данных о детальном состоянии конструктивных элементов, используется укрупненная шкала физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица 8.  
Укрупненная шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, - % от восстановительной стоимости конструктивного элемента
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный	0 – 11

		износ.	
21 – 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12 – 36
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38 – 90
61 – 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 – 120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

**Функциональный износ.** Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

**Внешний (экономический) износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

*В настоящем отчете для определения стоимости объектов недвижимости Оценщик применяет Ресурсно-индексный метод.*

**Индексный метод оценки.** При применении этого метода осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за соответствующий период.

При определении стоимости замещения, как и при определении стоимости восстановления, окончательным этапом является определение остаточной стоимости. Для этого необходимо из восстановительной стоимости вычесть суммарный износ: физический, функциональный и внешний (экономический).

Расчёт рыночной стоимости затратному подходу производим по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C^{\text{ПЗ}} \times \frac{(100 - I_{\text{физ}})}{100} \times \frac{(100 - I_{\text{функ}})}{100} \times \frac{(100 - I_{\text{эк}})}{100}, \quad (1)$$

где  $I_{\text{физ}}$  – физический износ, %,

$I_{\text{функ}}$  – функциональный износ, %,

$I_{\text{эк}}$  – экономический износ, %.

$$C^{\text{ПЗ}} = C_a \times K^{\text{отл}}, \quad (2)$$

где  $C_a$  – стоимость аналога, руб.

$K^{\text{отл}}$  – коэффициент отличия объекта оценки от аналогов по конструктивным характеристикам.

Физическое устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и изнашиваемости объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональный износ представляет собой потерю стоимости, вызванную появлением более дешёвых машин и оборудования.

Формой функционального устаревания является технологическое устаревание, под которым подразумевается потеря стоимости, вызванная изменениями в технологии, в результате, которого актив становится менее продуктивным, более дорогим в эксплуатации.

Внешний (экономический) износ (устаревание) проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса и предложения на определённый вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, правовыми изменениями.

**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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на

основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

### **5.3. Обоснование использования подходов**

Согласно ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». А также «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»

#### Затратный подход.

П.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. Пункт 24 (а) гласит: «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».

При расчете затратным подходом возникает проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений, сложность определения величины накопленного износа старых строений, невозможность учитывать сложившуюся текущую рыночную ситуацию на момент проведения анализа, несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство объекта-аналога. В результате выше изложенного, Оценщик принял решение не использовать затратный подход.

#### Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

В данном отчет сравнительный подход применялся, так как существует рынок административно-складских помещений и схожих типов объектов недвижимости. В результате изучения вторичного рынка на дату оценки были выявлены предложения о продаже подобных объектов. В связи с тем, что сравнительный подход наиболее точно отображает рыночную ситуацию при достаточном количестве аналогичных объектов, оценщик использует данный подход.

#### Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы»

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Главным недостатком подхода является то, что нет гарантий проявления ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет, и не учитываются конъюнктурные колебания, обусловленные перекосом в сторону доходов от самого объекта или от бизнеса, частью которого она является. В данном Отчете об оценке доходный подход не применялся.



## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### 6.1.1. Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайты <https://www.cian.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru)) и анализа сегмента рынка коммерческой недвижимости складского назначения в городе Москве, был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка характеризуется достаточным количеством предложений к продаже.

Учитывая объём и качество исходной информации, в данной работе определение рыночной стоимости объекта оценки проведено методом сравнения продаж.

На рынке объектов, аналогичных объекту оценки, ценообразующими характеристиками являются:

- Локальное местоположение;
- Тип - административно-складское здание с земельным участком;

При отборе объектов аналогов Оценщик учел передаваемые права на объект (улучшения), отсутствие ограничений, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, а так же тип объекта - складское помещение;

По остальным характеристикам были проведены корректировки.

Данные о публикации аналогов см. Приложение.

За единицу сравнения принимается стоимость одного квадратного метра площади объекта недвижимости. В стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Расчёт сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 9.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/244148622370701812/">https://realty.yandex.ru/offer/244148622370701812/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1890251106167393280/">https://realty.yandex.ru/offer/1890251106167393280/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5789206187848194560/">https://realty.yandex.ru/offer/5789206187848194560/</a>	
Назначение	административно-складское здание	административно-складское здание	административно-складское здание	административно-складское здание
Местоположение объекта	Москва, Котляковская улица, 3с12	Москва, 1-я Стекольная улица, 7с1	Москва, Варшавское шоссе, 125с39	г. Москва, ул. Весёлая, д. 2
Площадь помещения, кв. м	1 750,0	503,0	7 020,0	2 205,1
Цена предложения (продажи), руб.	139 000 000	39 000 000	690 000 000	
Площадь, ЗУ	2 500	5 538	9 400	5 715,0
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	79 429	77 535	98 291	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена продажи 1 кв. м, руб.	79 429	77 535	98 291	
Дата предложения (продажи)	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Корректировка на торг	-17,4%	-17,4%	-17,4%	
Абсолютная величина корректировки, %	17,4%	17,4%	17,4%	
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	65 608	64 044	81 188	
Диапазон площадей, кв. м	1000-5000	500-1000	5000-10000	1000-5000
Корректировка на площадь	1,00	0,89	1,08	
Абсолютная величина корректировки, %	0,0%	11,0%	8,0%	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Скорректированная цена продажи, руб.	65 608	56 999	87 683	
Физическое состояние здания	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Неудовл.
Корректировка на физическое состояние здания	0,71	0,71	0,71	
Абсолютная величина корректировки, %	29,00%	29,00%	29,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	46 582	40 469	62 255	
Местоположение объекта	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	46 582	40 469	62 255	
Вид права ЗУ	Аренда	Аренда	Собственность	
Корректировка на вид права ЗУ	1,19	1,19	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	19,00%	19,00%	0,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	55 432	48 158	62 255	
Наличие отопления	да	да	да	нет
Корректировка на наличие отопления	0,65	0,65	0,65	
Абсолютная величина корректировки, %	35,00%	35,00%	35,00%	
Скорректированная цена продажи за кв. м, руб.	36 031	31 303	40 466	
Сумма всех корректировок, %	100,4%	111,4%	89,4%	
Удельный вес аналога	0,3307	0,2980	0,3713	
Компонент итоговой стоимости объекта оценки, руб./кв. м	11 915	9 328	15 025	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м				<b>36 269</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				<b>79 975 974</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом общепринятого округления, руб.				<b>79 976 000</b>

### Определение корректировок

Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Тип объекта – административно-складское здание с земельным участком;
- Местоположение объектов аналогов сопоставимо с объектом оценки, находятся в Южном административном округе (ЮАО) (рядом находятся станции метро «Царицыно» и «Орехово»).

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся

- **Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга

(переговоров). Согласно значению скидки на универсальные производственно-складские объекты по «Справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (под ред. Лейфер Л.А «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018) по неактивному рынку -17,4% от стоимости предложения. (Табл. 187 стр. 301).

Рисунок 1.

Значение корректировки на торг

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

- **Корректировка на площадь.** Посредством телефонного разговора была выяснена площадь ЗУ у аналога №2. Корректировка для аналогов принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфер Л.А ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018) Табл. 75 стр. 176

Рисунок 2.

Значение корректировки на площадь

Таблица 75

Площадь, кв.м		г. Москва					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

- **Корректировка на физическое состояние.** Объекты аналоги это действующие складские помещения в удовлетворительном состоянии. Объект оценки это ветхое здание, не функционирующее. Корректировка для аналогов принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфер Л.А ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018) Табл. 126 стр. 229

Рисунок 3.

Значение корректировки на физическое состояние

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

- **Корректировка на наличие отопления.** У объекта оценки отсутствует отопление. Корректировка для аналогов принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфер Л.А ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018) Табл. 88 стр. 199

Рисунок 4.

Значение корректировки на наличие отопления

Таблица 88

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

- **Корректировка на вид права ЗУ.** У объекта оценки земельный участок находится в собственности. Посредством телефонной связи было выявлено, что у аналогов №1, №2 ЗУ находится в долгосрочной аренде. Корректировка (1/0,84=1,19) принята на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфер Л.А ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018) Табл. 12 стр. 72

Рисунок 5.

Значение корректировки на передаваемые имущественные права ЗУ

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

- **Весовые коэффициенты.** В результате расчетов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2

ск3 - сумма корректировок по аналогу №3 и т.д.

Расчёт весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 10.

Расчет весовых коэффициентов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	0,9960	0,8977	1,1186
Общая сумма баллов	3,0123		
Вес каждого аналога	0,3307	0,2980	0,3713

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

[http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии  $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

$n$  - количество элементов выборки.

Таблица 11.

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб. ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв.м. ( $P_{cp}$ )	Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №1	36 031	35 933	3 741	10%
Аналог №2	31 303			
Аналог №3	40 466			

Вывод: коэффициент вариации 10%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты абсолютно однородные.

## 6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от

назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки:

**Таблица 12.**

Рыночная стоимость объектов оценки:

№п/п	Объект оценки	Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом общепринятого округления, руб.
1	Имущественный комплекс – нежилое здание кад. № 77:05:0005008:1183, общей площадью 2 205,1 кв.м с земельным участком кад. № 77:05:0005008:237, общей площадью 5 715 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Весёлая, д. 2	79 976 000



## Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральный стандарт оценки №2 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №2)», Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)». Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
3. «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (под ред. Лейфер Л.А.) ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018

## Глава 8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение 1. Документы предоставленные заказчиком
- Приложение 2. Скриншоты аналогов для объекта оценки
- Приложение 3. Копии документов оценщика, подтверждающих право на оценочную деятельность

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на  
имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Дата 24.12.2018№ 02-00-4001/5002/2018-7446

На основании запроса от 13.12.2018, поступившего на  
рассмотрение 13.12.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО "Любус-Надежда", ИНН: 7724194770, ОГРН: 1037739314590, дата гос.регистрации:  
01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Весёлая, д. 2 , за период с 22.10.2015  
по 22.10.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	77:05:0005008:1183	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Царицыно, ул Весёлая, д 2	
	Площадь:	2205, 1 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.09.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/047/2011-487	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи ВАМ П (МКИ) № 16105 от 20.09.2001 со СГУП по продаже государственного и муниципального имущества г. Москвы; Акт приема-передачи от 08.09.2003 г. от Общества с ограниченной ответственностью "САУС"; Протокол ООО "САУС" от 05.09.2003; Протокол ООО "ЛЮБУС-НАДЕЖДА" от 05.09.2003; Учредительный договор ООО "ЛЮБУС-НАДЕЖДА" от 07.10.2003	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-601/1
1.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№	

		77:05:0005008:1183, склад, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 2 205, 1 кв.м. Здание переоборудовано без разрешения
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-852/1
1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№ 77:05:0005008:1183, склад, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 2 205, 1 кв.м. Здание переоборудовано без разрешения
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2016-1161/1
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий: г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№ 77:05:0005008:1183, склад, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 2 205, 1 кв.м. Здание переоборудовано без разрешения
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:1183-77/015/2017-1
1.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№ 77:05:0005008:1183, склад, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 2 205, 1 кв.м. Здание переоборудовано без разрешения
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:1183-77/015/2017-2
1.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№ 77:05:0005008:1183, склад, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 2 205, 1 кв.м. Здание переоборудовано без разрешения
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:1183-77/012/2017-3
1.3.7.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, д.2, усл.№ 77-77-05/047/2011-487, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/065/2012-379

1.3.8.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, д.2, усл.№ 77-77-05/047/2011-487, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/086/2012-402
1.3.9.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, д.2, кад.№ 77:05:0005008:1183, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/025/2013-172

1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	77:05:0005008:237
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов эксплуатации существующего здания под административно-складские цели
	Адрес:	г Москва, ул Веселая, вл 2
	Площадь:	5715 кв. м

2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.02.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/025/2011-359
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов в города Москвы от 10.10.2011 №2619-05 ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 26.10.2011 №М-05-С01014
	дата государственной регистрации прекращения права:	

2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-652/1
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2016-1322/1



2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/017/2016-1160/1
2.3.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Ограничение. Весь объект. Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.
	номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2012-026
2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:237-77/015/2017-1
2.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:237-77/015/2017-2

2.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:237-77/015/2017-3
2.3.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать действия по регистрации в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:237-77/015/2017-4
2.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации существующего здания под административно-складские цели, общая площадь 5 715 кв. м
	номер государственной регистрации:	77:05:0005008:237-77/012/2017-5
2.3.10.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/065/2012-379
2.3.11.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, Земельный участок, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/086/2012-402
2.3.12.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Весёлая, вл.2, кад.№ 77:05:0005008:237, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-05/025/2013-172
Получатель выписки:		Шаймухаметов Ринат Султанович

писка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на

сты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Крымский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Санкт-Петербург Еврейская А.обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

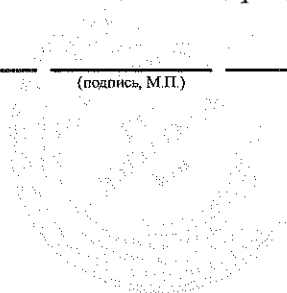
Инженер 1 категории

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Халилова Рита Салаватовна

(инициалы, фамилия)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ  
КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата ключа проверки  
электронной подписи:

32000023966DF58D5A104F7F29000000002396

Владелец:

Филиал Федерального государственного бюджетного  
учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» Халилова Рита Салаватовна

Действителен:

Действителен с: 12.11.2018 04:24:03 UTC

Действителен до: 12.11.2019 04:24:03 UTC

Филиал/отделение: Операционный зал «ТЦ МИР»  
РГАУ МФЦ, г. Уфа

Адрес: 450001, г. Уфа, ул. Проспект Октября, 4/1

Дата и время составления документа: 24.12.2018  
15:52

Наименование ИС ОГВ: ЕГРН

ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ:

Ведущий специалист сектора последующего  
контроля Маркова Л.Ф.

Прочитано и пронумеровано  
6 (шесть) листов



Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК ещё

Агентствам Пропоиск

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Южный административный округ > Район Москворечье-Сабурово > Продажа > Коммерческая недвижимость > Склад > Ст. метро Варшавская

# Склад, 1750 м²

Москва, Котляковская улица, 3с12 Варшавская, 11 мин. Каширская, 14 мин.

14 августа (обновлено 16 октября) Просмотры: 164 № 244148622370701812



**139 000 000 ₹**

[Следить за ценой](#)

---

79 429 ₹ за м²

**+7 (905) 568-84-90**

**Владимир Сергеевич**  
Агентство «Sbl-estate»

- Расположение**

Объекты рядом
- Панорама**

Обзор вокруг
- Инфраструктура**

Мало объектов
- Транспорт**

Средняя доступность

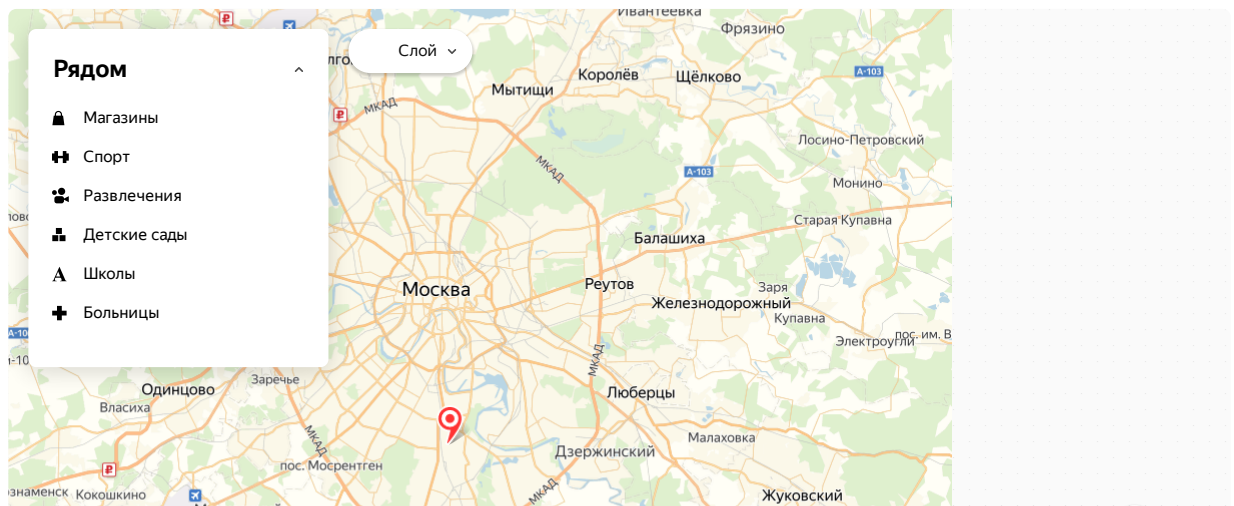
## Описание

1750 м² — общая площадь      3 этажа      0,3 сотки — участок

Отдельно стоящее здание

Объект - #552. ВНИМАНИЕ! Продается отдельно стоящее здание площадью 1750 м2. Назначение: административно-офисное, складское. 15 минут пешком от станций метро Каширская или Варшавская. Презентабельное офисное строение с огороженной территорией (благоустроенный участок с парковкой на 25 а/м). Земельный участок (25 соток) в аренде до 2051 г. Здание реконструировано в 2016 году. Сделан качественный ремонт. Имеет два (плюс технический) наземных этажа, которые занимают помещения под кабинеты и офисы, а также полноценный цокольный этаж, в котором размещаются складские и сервисные помещения.. Выделенная электрическая мощность 300 кВт. Газ подведён к зданию. Есть 2 технических лифта. Здание оснащено необходимыми инженерными системами, связью, пожарной сигнализацией, системой видео-наблюдения и контролем доступа. Доступ осуществляется через два входа и въездные автоматические ворота.

**+7 (905) 568-84-90** **Владимир Сергеевич**  
Агентство «Sbl-estate»



### Склад, 503 м²

Москва, 1-я Стекольная улица, 7с1

Царицыно, 13 мин. Кантемировская, 15 мин. Орехово, 16 мин.

19 августа Просмотры: 179 № 1890251106167393280

39 000 000 ₽

Следить за ценой

77 535 ₽ за м²

Торг

+7 (916) 746-13-95

Павел Павлов



Расположение  
Объекты рядом

Панорама  
Обзор вокруг

Инфраструктура  
Мало объектов

Транспорт  
Средняя доступность



### Описание

Торг.

503 м² — общая площадь

Отдельно стоящее здание	Вход отдельный	Подъезд для грузового транспорта
Кондиционер	Вентиляция	
Пожарная сигнализация	Офис на складе	

Продажа отдельно стоящего здания площадью 503 кв.м. Кирпичное, 1967-й год постройки. Станция метро «Царицыно» - 15 минут пешком. 2 этажа.

На первом актовый зал 265,8 кв. м., в настоящее время используется под стеллажное хранение. Остальные площади задействованы под офисные помещения.

Планировка: первый этаж – смешанная, второй этаж – кабинетная. Зона СУ.

Высота потолков: 1-й этаж – 6 метров, 2-й этаж – 2,75 метра.

Коммуникации: водоснабжение и канализация – городские центральные, отопление – своя подстанция. Электрическая мощность по запросу.

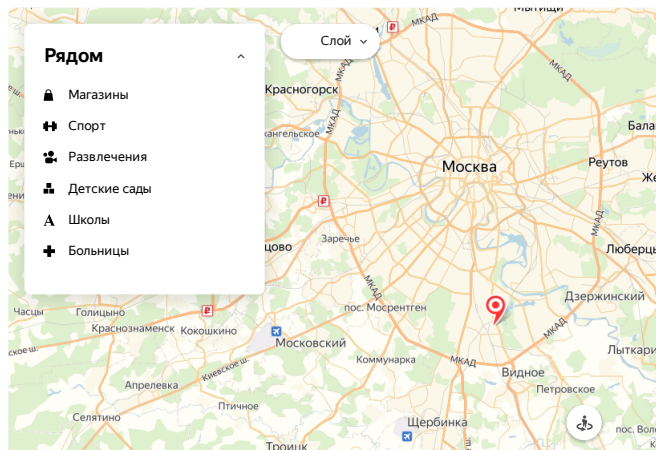
Прилегающая территория на 5 машино мест, дополнительно свой дворик на 3-4 машино места, договор аренды земли на 49 лет в процессе оформления, прогнозируемые сроки – начало-середина июня 2019 года.

Удобное транспортное расположение.

Здание сдано в аренду 2-м арендаторам (1-й этаж склад и офис, 2-й этаж офисы), МАП 250 и 110 000 рублей (360 000р./месяц), есть запас повышения арендной ставки.

Стоимость продажи 39 000 000 рублей.

+7 (916) 746-13-95 Павел Павлов







## Склад, 7020 м<sup>2</sup>

Москва, Варшавское шоссе, 125с39

Южная, 18 мин. Пражская, 21 мин. Чертановская, 24 мин. Кантемировская, 25 мин.

9 августа 2018 г. (обновлено 22 мая)

Просмотры: 561

№ 5789206187848194560

**690 000 000 ₽**[Следить за ценой](#)98 291 ₽ за м<sup>2</sup>**+7 (915) 407-15-12**

Маргарита

Размещено собственником

**Расположение**

Объекты рядом

**Инфраструктура**

Достаточно развита

**Транспорт**

Средняя доступность

### Описание

7020 м<sup>2</sup> — общая площадь

Отдельно стоящее здание

Ответственное хранение

Логистических услуг нет

Пожарная сигнализация

Офис на складе

Грузового лифта нет

Вход отдельный

Подъезд для грузового транспорта

Рядом ветки ж/д нет

Вентиляция

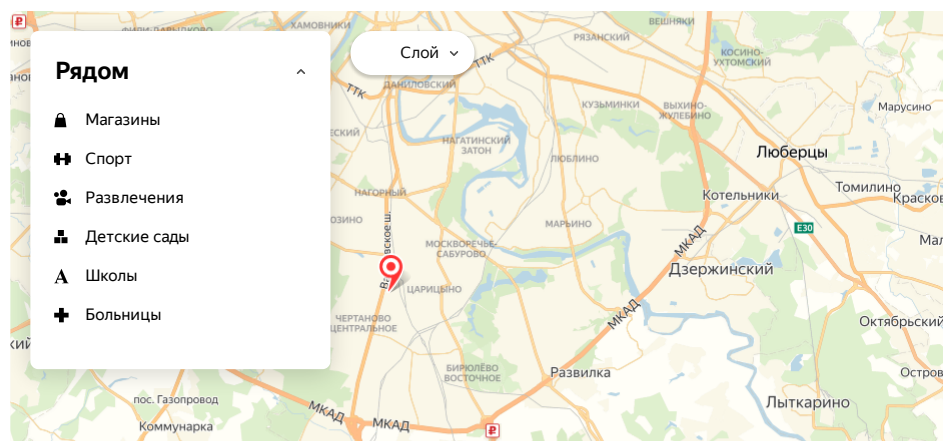
Пандус

Площадь постройки – 7 020 кв.м. (3 этажа) Площадь земельного участка – 0,94 Га Высота потолков – 9,3 м Мощность 400 кВт, с возможностью увеличения до 800 кВт. Отдельная огороженная территория Возможность приема большегрузов (еврофура). Заезд внутрь здания. Удобная транспортная доступность Метро рядом (ст.Южная)

**+7 (915) 407-15-12**

Маргарита

Размещено собственником



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00055/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00055/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич  
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,  
кв. 54  
ИНН 027806343834

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000 (пять миллионов ) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
Начальник отдела  
корпоративных продаж  
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

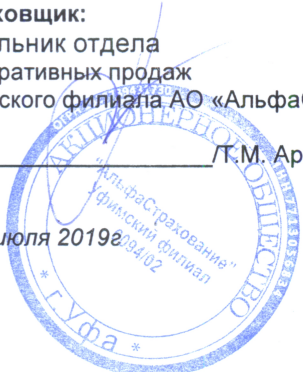
М.П. /Т.М. Архипова/

«05» июля 2019г.

**Страхователь:**

/А.Г. Решетников/

«05» июля 2019г.





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00052/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00052/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**  
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6  
ИНН 0278095076

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Франшиза:** По настоящему Полису франшиза не устанавливается  
**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

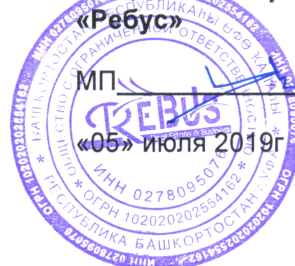
**Страховщик:**  
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

МП \_\_\_\_\_ / А.Р.Абдуллин /  
Руководителя блока корпоративных продаж  
«05» июля 2019г.

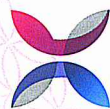


**Страхователь:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Ребус»

МП \_\_\_\_\_ / Д.А. Шакиров /  
«05» июля 2019г.







**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

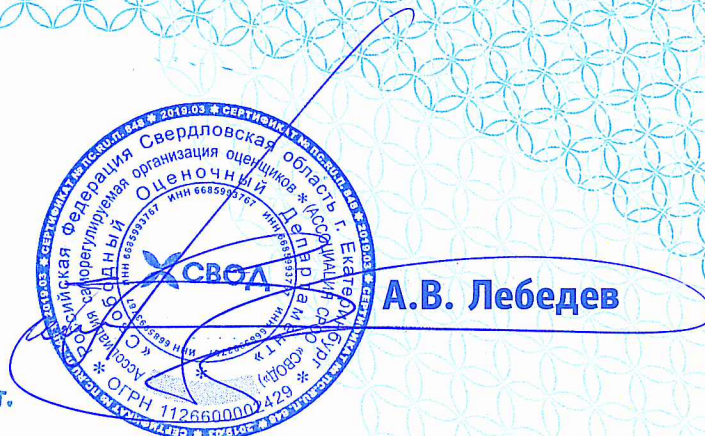
Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**

Дата выдачи свидетельства **06.03.2019 г.**



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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