

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Региональная Экспертная  
Компания»



/В.В. Филиппов/

**ОТЧЕТ № 84-РЭК-2017 ОТ 03.11.17 Г.**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ:**

- *НЕЗАВЕРШЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТ -  
АВТОСТОЯНКА ОТКРЫТОГО ТИПА НА 52 ЛЕГКОВЫХ  
АВТОМОБИЛЯ (ГОТОВНОСТЬ 95%), НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ,  
2 - ЭТАЖНЫЙ (ПОДЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ - 0), ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ  
1501,5 КВ.М., КАД.№ 77:05:0005009:17388, АДРЕС ОБЪЕКТА:  
РОССИЯ, Г. МОСКВА, УЛ. КАСПИЙСКАЯ, ВЛ. 28, КОРП. 1*

**ЗАКАЗЧИК:** *МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ВСЕРОССИЙСКОЕ  
ОБЩЕСТВО АВТОМОБИЛИСТОВ (ИНН: 7710249203)*

**г. ИЖЕВСК, 2017 г.**



## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

ООО «Региональная Экспертная Компания» на основании договора об оказании услуг по оценке имущества № 84-РЭК-2017 от «24» октября 2017 г., произвела определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете<sup>1</sup>. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «25» октября 2017 г., рыночная стоимость<sup>2</sup> объекта оценки, составляет (без учета НДС):

**39 694 000 (Тридцать девять миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи) рублей**

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 1

Детализация полученных результатов рыночной стоимости

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., в том числе:		Итого рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)
		Земельный участок	Здания	
1	2	3	4	5
1.	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1 (без НДС), в т.ч.: ✓ Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303 (без НДС)	11 287 806	28 406 194	39 694 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

<sup>1</sup> ФСО № 1. п.28.

<sup>2</sup> ФСО № 1. п.27.

---

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации<sup>3</sup>.

Директор ООО «Региональная Экспертная Компания» / В. В. Филиппов /



---

<sup>3</sup> ФЗ N 135 ст.12, ФСО № 3, п.3.

---

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	9
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	12
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	14
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	15
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
2.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>27</b>
3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
3.1.1. Характеристика местоположения объекта оценки .....	27
3.1.2. Описание социально-экономического окружения объекта оценки.....	30
3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
3.2.1. Определение сегмента рынка объекта оценки .....	32
3.2.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	34
3.2.3. Характеристика ценообразующих факторов рынка объекта оценки.....	37
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	40
3.3.1. Определение сегмента рынка земельного участка .....	40
3.3.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	41
3.3.3. Характеристика ценообразующих факторов рынка объекта оценки.....	43
3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>47</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	47
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	52
4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей.....	55
4.3.1.1. Расчет рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН.....	56
4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство объекта капитального строительства.....	69
4.3.1.3. Расчет накопленного износа и устаревания .....	72
4.3.1.4. Определение величины затрат на воспроизводство объекта капитального строительства с учетом накопленного износа и устаревания.....	78
4.3.1.5. Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	79
4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж .....	80
4.3.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода методом капитализации .....	89
4.3.3.1. Расчет чистого операционного дохода .....	90
4.3.3.2. Расчет ставки капитализации .....	103
4.3.3.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости.....	109
4.3.4. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки.....	110
<b>5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>115</b>
<b>6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>116</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>117</b>
Приложение № 1. Документов, предоставленных заказчиком оценщику для проведения оценки, характеризующих объекты оценки.....	118
Приложение № 2. Фотографии объекта оценки.....	161
Приложение № 3. Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов .....	162
Приложение № 4. Квалификационные документы оценщика .....	174

# 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>4</sup>

Таблица 2

### Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание						
1	2	3						
1.	<i>Общая информация<sup>5</sup></i>							
1.1.	<b>Объект оценки</b>	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1, в т.ч.: ✓ Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303						
1.2.	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<table border="1"><thead><tr><th><i>Наименование объекта</i></th><th><i>Права на объект</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303</td><td>Право аренды</td></tr><tr><td>Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1</td><td>Право собственности</td></tr></tbody></table>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Права на объект</i>	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Право аренды	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Право собственности
<i>Наименование объекта</i>	<i>Права на объект</i>							
Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Право аренды							
Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Право собственности							
1.3.	<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки.						
1.4.	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки будут использованы в целях проведения процедуры банкротства. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
1.5.	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная.						
1.6.	<b>Дата оценки</b>	25.10.2017 г.						
1.7.	<b>Допущения, на которых должна</b>	✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на						

<sup>4</sup> ФСО № 1. Глава IV; ФСО № 3. п.8(а).

<sup>5</sup> ФСО № 1. п.21(а-ж).

№ п/п	Наименование	Описание	
1	2	3	
	<b>основываться оценка</b>	<p>оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.</li> <li>✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.</li> </ul>	
2.	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки<sup>6</sup></b>		
2.1.	<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<p>Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303</li> </ul>	
2.2.	<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Копии документов содержащий характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей приложены к отчету ( <i>см. Приложении №1</i> )	
2.3.1.	<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	<i>Объект оценки</i>	<i>Имущественные права на объекты оценки</i>
		Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Право аренды
		Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Право собственности
2.3.2.	<b>Оцениваемые права на объекты оценки</b>	<i>Объект оценки</i>	<i>Оцениваемые права на объекты оценки</i>
		Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли	Право аренды

<sup>6</sup> ФСО № 1. пп.21(з),22; ФСО № 7. пп.8-9.

№ п/п	Наименование	Описание	
1	2	3	
		населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	
		Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Право собственности
2.3.3.	<b>Ограничения (обременения) оцениваемых прав объектов оценки</b>	<i>Объект оценки</i>	<i>Регистрационная запись в ЕГРП</i>
		Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Краткосрочная аренда (согласно договора аренды земельного участка №И-05-001474) от 22.05.17г.)
		Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Не зарегистрировано
2.4.	<b>Правообладатель объектов оценки</b>	Московское городское отделение общественной организации - Всероссийское общество автомобилистов, ОГРН 1089847153615. Дата регистрации: 31.07.2002г., ИНН 7710249203, адрес: 103009, г. Москва, пер. Леонтьевский, д.23	
2.5.	<b>Иные расчетные величины</b>	Не предусмотрено заданием на оценку	
2.6.	<b>Прочее</b>	Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.	



---

## 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ<sup>7</sup>

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» "

При определении итоговой величины рыночной стоимости недвижимости Оценщик использовал «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;

*Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.*

- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»), утверждены Советом НП «СРОО «ЭС» № 24/2017 от 06.04.2017 г.

*Стандарты НП «СРОО «ЭС» не должны нарушать обязательных требований государственных стандартов, а также норм и правил, принятых в области оценки органами государственного управления в пределах их компетенции.*

*Стандарты НП «СРОО «ЭС» подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта в структурном элементе «Область применения», где указываются разделы (подразделы, пункты), применение которых носит обязательный характер. Иные положения стандартов применяют по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).*

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

---

<sup>7</sup> ФСО № 3. п.8(б).

---

### 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>8</sup>

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- ✓ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- ✓ Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- ✓ Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- ✓ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
- ✓ В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- ✓ Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
- ✓ В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- ✓ Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
- ✓ В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
- ✓ В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без

---

<sup>8</sup> ФСО № 3. п.8(в).

---

предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

- ✓ Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
- ✓ Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
- ✓ Расчеты, представленные в отчете, были произведены:
  - с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
  - по правилам округления;

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки<sup>9</sup>. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

---

<sup>9</sup> ФСО № 1. п.24.

## 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ<sup>10</sup>

Таблица 3

### Сведения о Заказчике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное наименование	Московское городское отделение общественной организации - Всероссийское общество автомобилистов
2.	ОГРН	ОГРН 1089847153615. Дата регистрации: 31.07.2002г.
3.	ИНН	7710249203
4.	Юридический адрес	103009, г. Москва, пер. Леонтьевский, д.23

Таблица 4

### Сведения об Оценщике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	Филиппов Владислав Валерьевич
2.	Место нахождения	Адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а
3.	Информация о членстве в СРО	«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер в Реестре № 0492, дата выдачи 19.10.2011 г.
4.	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности <sup>11</sup>	диплом «Московская финансово-промышленная академия» №0421 от 04.06.2011г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
5.	Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/00077/7, период страхования с 18.09.2017 г. по 17.09.2018 г.
6.	Контактные данные	Номер телефона: 8-912-856-79-06 Электронная почта: osenka-18@mail.ru
7.	Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Филиппов Владислав Валерьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Филиппов Владислав Валерьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Филиппов Владислав Валерьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

<sup>10</sup> ФСО № 3. п.8(г).

<sup>11</sup> ФСО-2. п. 4. «II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки».

## Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
2.	<b>Полное наименование</b>	ООО «Региональная Экспертная Компания»
3.	<b>ИНН/КПП</b>	1840000287 / 184001001
4.	<b>ОГРН</b>	1111840003274 от 18.04.2011
5.	<b>Место нахождения</b>	Адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а
6.	<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, № 4791R/776/00069/7-01, период страхования с 25.08.2017 г. по 24.08.2018 г.
7.	<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Экспертная Компания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Экспертная Компания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

---

## 1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ<sup>12</sup>

Таблица 6

*Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах*

№ п/п 1	Наименование 2	Описание 3
1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

---

<sup>12</sup> ФСО № 3. п.8(д).

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ<sup>13</sup>

Таблица 7

### Основные факты и выводы

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Порядковый номер отчета	Отчет № 85-РЭК-17
2.	Дата составления отчета	03.11.17 г
3.	Дата оценки	25.10.17 г
4.	Дата осмотра	25.10.17 г
5.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №84-РЭК-2017 от 24 октября 2017 г.
6.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1
7.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученный результат может быть использован лишь с учетом ниже следующих ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.</li> <li>✓ Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.</li> <li>✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> <li>✓ Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была определена в рамках задания на оценку.</li> <li>✓ Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.</li> </ul>

<sup>13</sup> ФСО № 3. п.8(е).

## Итоги оценки

Наименование объекта оценки		Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.
		затратного	сравнительного	доходного	
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	39 686 016	39 699 092	10 749 351 <i>(в согласовании не участвовал)</i>	39 694 000



---

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>14</sup>

### 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки Оценщику предоставлена следующая документация:

*Таблица 9*

*Документы, характеризующие объект оценки*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Реквизиты документа</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Копия технического плана здания от 18.03.2016г.	<i>Приложение № 1.</i>
2.	Копия договора аренды земельного участка №И-05-001474) от 22.05.17г.	

---

<sup>14</sup> ФСО № 3. п.8(ж).

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 10

Описание юридических прав на объект оценки

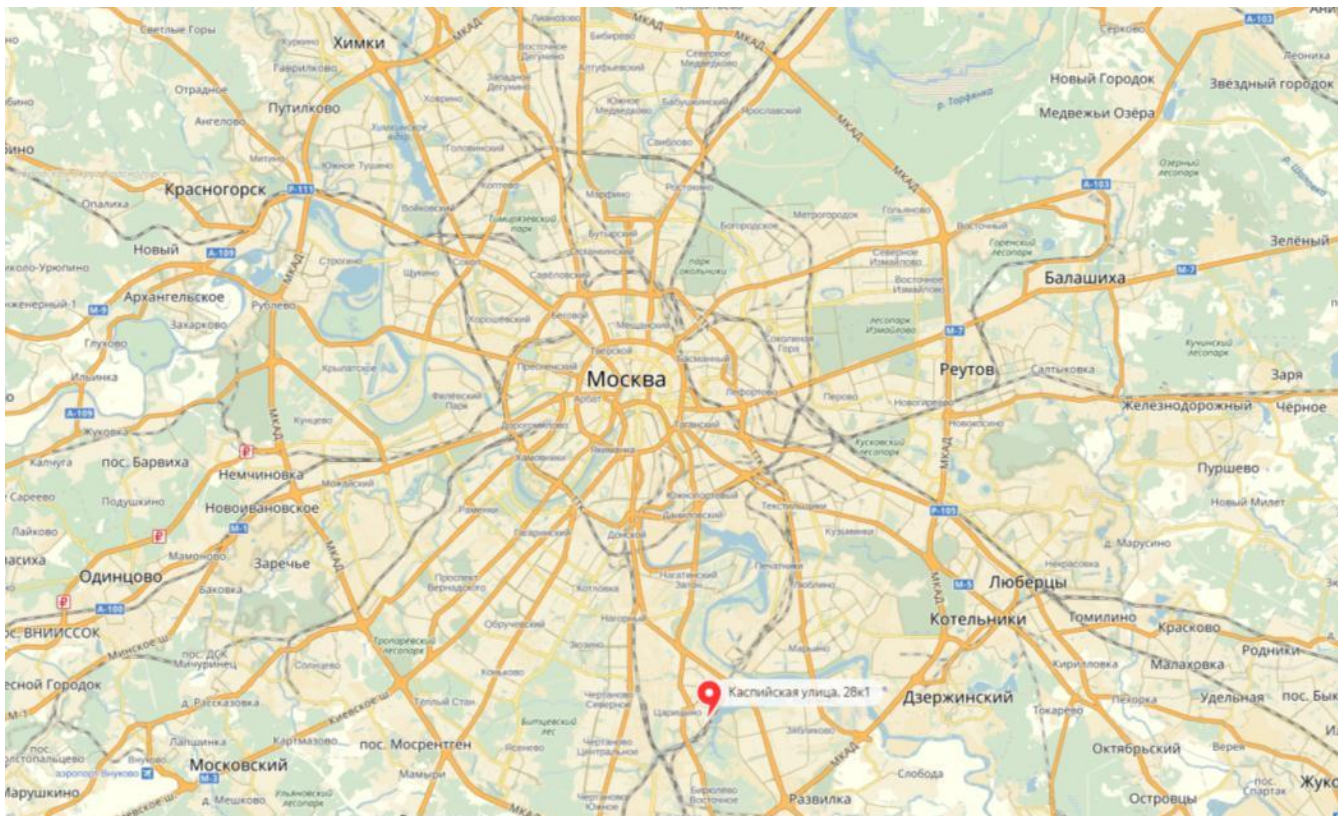
№ п/п	Объект права	Субъект (субъекты) права	Вид права	Основания права	Существующие ограничения (обременения) права	Объем правомочий владельца объекта оценки
1	2	3	4	5	6	7
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этаж (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Московское городское отделение общественной организации - Всероссийское общество автомобилистов, ИНН: 7710249203, ОГРН: 1027700080880 от 31.07.2002г., адрес: 103009, г. Москва, пер. Леонтьевский, д.23	Собственность	Нет данных	Не зарегистрировано	Владение, пользование и распоряжение своим имуществом
2	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Московское городское отделение общественной организации - Всероссийское общество автомобилистов, ИНН: 7710249203, ОГРН: 1027700080880 от 31.07.2002г., адрес: 103009, г. Москва, пер. Леонтьевский, д.23	Аренда	Договор аренды земельного участка №И-05-001474) от 22.05.17г.	Аренда	Владение, пользование своим имуществом

## 2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

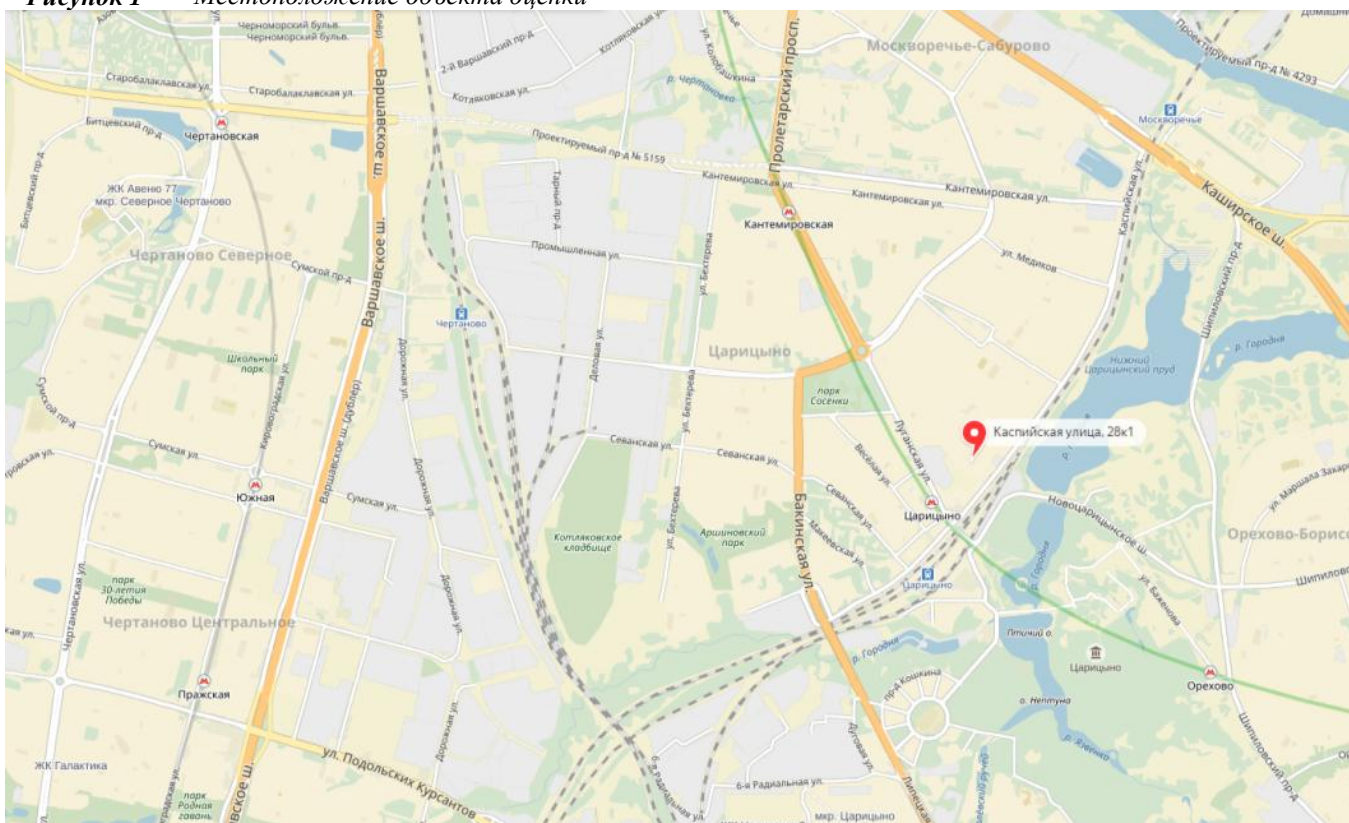
Таблица 11

Характеристика местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1, в т.ч.:  ✓ Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303
2.	Адрес	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1  <i>(см. ниже представленные рисунки)</i>
3.	Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге
4.	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть
5.	Близость к скоростным магистралям	Отсутствует
6.	Близость к населенным пунктам	Участок расположен в г. Москва
7.	Преобладающая застройка района	Общественно-деловая и жилая
8.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Стоянки и машиноместа



*Рисунок 1* Местоположение объекта оценки



*Рисунок 2* Местоположение объекта оценки

## 2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 12

*Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики	
1	2	3	
1.	<b>Объект оценки</b>	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	
2.	<b>Разрешенное использование</b>	Нежилое	
3.	<b>Фактическое использование</b>	Нежилое/многоуровневая стоянка	
4.	<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	Нет данных	
5.	<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	Нет данных	
6.	<b>Площадь, кв.м.</b>	1501,5	
7.	<b>Количество машиномест, шт</b>	52	
8.	<b>Размеры стояночный участков, кв.м.</b>	13,8	
7.	<b>Площадь застройки, кв.м.</b>	Нет данных	
8.	<b>Строительный объем, куб.м.</b>	4675,5	
9.	<b>Этажность</b>	2	
10.	<b>Оцениваемые этажи</b>	2	
11.	<b>Год постройки</b>	2011	
12.	<b>Год реконструкции</b>	Нет данных	
13.	<b>Общее текущее состояние</b>	Удовлетворительное, фотоотчет представлен в <i>Приложении № 2</i>	
	<b>Описание конструктивных элементов</b>		
	<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Описание элемента</b>	<b>Физическое состояние</b>
13.1.	<i>Фундаменты</i>	Монолитный ж/б столбчатого типа	Удовлетворительное
13.2.	<i>Стены, перегородки</i>	Стальной каркас (металлические)	Удовлетворительное
13.3.	<i>Крыша</i>	Металлическая	Удовлетворительное
13.4.	<i>Проемы</i>	Металлические	Удовлетворительное
14.	<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	<p>Сооружение расположено на земельном участке:</p> <p>Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303</p>	

## Характеристика земельного участка на котором расположен оцениваемый объект

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303
2.	Разрешенное использование	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)
3.	Фактическое использование	В соответствии с разрешенным использованием
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
5.	Кадастровая стоимость, руб.	27 642 697,98
6.	Площадь, кв.м.	1902
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	нет данных
8.	<b>Инфраструктура земельного участка</b>	
8.1.	Улучшения земельного участка	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1
8.2.	Наличие инженерной инфраструктуры	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
8.3.	Наличие парковки	-
8.4.	Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
9.	<b>Прочее</b>	
9.1.	Рельеф земельного участка	Спокойный
9.2.	Затопляемость	Отсутствует
9.3.	Экологическая обстановка	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
9.4.	Форма земельного участка	Земельный участок ровный, форма участка отражена на ниже представленном рисунке

Публичная кадастровая карта

План земельного участка 77:05:0005009:17303

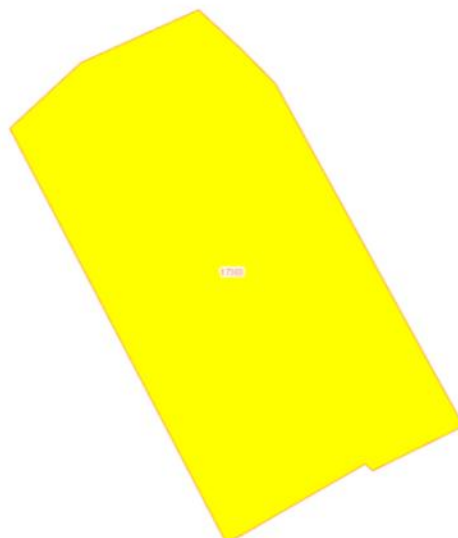


Рисунок 3 План земельного участка

---

## 2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>15</sup>

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Согласно ст. 15 ФСО-7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём неизменны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

### Общие понятия

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

---

<sup>15</sup> ФСО № 7. Глава VI.

---

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования**.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- ✓ **быть физически возможным**, т.е. рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования;
- ✓ **быть законодательно допустимым**, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ **быть финансово состоятельным**, т.е. рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта;
- ✓ **быть максимально эффективным**, т.е. рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

### **Использование земельного участка как свободного**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- ✓ при необходимости отдельной оценки участка земли;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями.



---

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Необходимо учесть, что анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос и демонтаж оцениваемых объектов. В рассматриваемом случае снос и демонтаж зданий и сооружений нецелесообразен, так как они представляют собой действующий имущественный комплекс, который приносит Собственнику доход. Таким образом, оцениваемый объект оценки может эксплуатироваться по своему назначению собственником, либо сдаваться в аренду сторонним организациям в том виде, в котором находится на сегодняшний день без проведения строительно-восстановительных работ по капремонту либо реконструкции.

**Вывод:** Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.

### **Использование земельного участка с улучшениями**

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- ✓ при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект оценки с функциональным назначением площадей: рекреационно-оздоровительного назначения.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ **снос строений** - существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен;
- ✓ **реконструкция или обновление** – с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки;

✓ *продолжение использования в текущем состоянии.*

Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. В этих условиях используется метод качественного анализа<sup>16</sup> возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости. Данный метод базируется на качественной оценке, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Ниже по тексту проведем анализ наилучшее и наиболее эффективное использование анализ объекта оценки, текущее использование которого относится к многоуровневый гараж с автосервисом/торговое.

Таблица 14

*Анализ вариантов возможного использования объектов оценки*

№ п/п	Параметры	административное	торгово-рыночное	Производственное (многоуровневая стоянка)
1	2	3	4	5
1	Общая площадь	соответствует	соответствует	соответствует
2	Объемно-планировочное решение	Не соответствует, необходима реконструкция	Не соответствует, необходима реконструкция	соответствует
3	Транспортная доступность	соответствует	соответствует	соответствует
4	Наличие инженерных систем	соответствует	соответствует	соответствует
5	Общее физическое состояние	соответствует	соответствует	соответствует
6	Местоположение	соответствует	соответствует	соответствует
7.	<b>Вывод:</b>	<u>Вариант не соответствует текущему использованию.</u>  Вариант использования нецелесообразен с точки зрения месторасположения, и потребует реконструкции объекта оценки, и сопряжен с существенными финансовыми вложениями.	<u>Вариант не соответствует текущему использованию.</u>  Вариант использования нецелесообразен с точки зрения месторасположения, и потребует реконструкции объекта оценки, и сопряжен с существенными финансовыми вложениями.	<u>Вариант соответствует текущему использованию</u>  Вариант использования возможен, без дополнительных финансовых вложений.

**Вывод:** Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности объектов оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта оценки является его использование по текущему функциональному назначению.

<sup>16</sup> Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости», стр. 137, - М.:КНОРУС,2007

---

## 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>17</sup>

### 3.1. ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1.1. Характеристика местоположения объекта оценки<sup>18</sup>

Объект оценки расположен на территории города Москва.

**Москва́** — 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 — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения<sup>1</sup>. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км<sup>2</sup>) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

---

<sup>17</sup> ФСО № 3. п.8(з); ФСО № 7. Глава V.

<sup>18</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

---

В ниже по тексту представлены основные данные, характеризующие г. Москва.



Флаг



Герб


*Рисунок 4* Геральдическая символика г. Москва



*Рисунок 5* Схема месторасположения г. Москва

В ниже представленной таблице отражены основные данные, характеризующие город.

## Основные данные, характеризующие город

Страна	Россия
Статус	Столица
Субъект Федерации	Москва
Координаты	55°45'21" с. ш. 37°37'04" в. д. <sup>НГЯО</sup>
Внутреннее деление	12 административных округов (125 районов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин
Первое упоминание	1147 год
Столица России с	1389 год
Площадь	2561,5 км <sup>2</sup>
Высота центра	118—255 м
Тип климата	умеренно континентальный
Официальный язык	русский
Население	12 380 664 человек (2017)
Плотность	4833,36 чел./км <sup>2</sup>
Агломерация	15 512 000 человек
Национальный состав	русские (91,65 %), украинцы (1,42 %), татары (1,38 %), армяне (0,98 %), азербайджанцы (0,53 %), евреи (0,49 %)
Конфессиональный состав	христиане (преимущественно православные Московского патриархата), мусульмане, иудеи, буддисты и др.
Названия жителей	москвич, москвичка, москвичи
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 495, 496, 498, 499
Почтовые индексы	101000—135999
Автомобильный код	77, 97, 99, 177, 197, 199, 777
Код ОКАТО	45
Код ОКТМО	45 000 000
Официальный сайт	mos.ru
Награды	
День города	первая или вторая суббота сентября
Неофициальные названия	Белокаменная, Златоглавая, Первопрестольная, Порт пяти морей, Третий Рим

### 3.1.2. Описание социально-экономического окружения объекта оценки<sup>19</sup>

Таблица 16

Отдельные сводные показатели социально-экономического развития г.Москвы за январь-декабрь 2016 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %				
х	98,1 <sup>1)</sup>	101,2 <sup>1)</sup>	93,6 <sup>1), 2)</sup>	
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	280672,5	103,0	86,5	107,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	827,5	60,8	45,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2122599,5	99,7	99,8	89,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	10,1	94,5	89,3	98,1
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	78581,1	106,9 <sup>3)</sup>	103,5 <sup>4)</sup>	109,0 <sup>5)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	101,4 <sup>6)</sup>	98,5 <sup>7)</sup>	100,1 <sup>8)</sup>
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	105,4	105,4	108,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5185,2	116,4 <sup>9)</sup>	116,4 <sup>9)</sup>	109,3 <sup>10)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	29,4	67,3 <sup>11)</sup>	67,3 <sup>11)</sup>	125,9 <sup>12)</sup>

1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе

<sup>19</sup> [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/resources/acf8e68042184041a127fd27f9898572/Январь-июнь+2017.doc](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/acf8e68042184041a127fd27f9898572/Январь-июнь+2017.doc)

---

данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

2) Выполнен ретроспективный пересчет индексов производства по месяцам и периодам 2016 г. в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

3) Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в фактических ценах.

4) Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в фактических ценах.

5) Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в фактических ценах.

6) Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

7) Май 2017 г. в % к маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

8) Январь-май 2016 г. в % к январю-маю 2015 г. в сопоставимой оценке.

9) Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

10) Июнь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

11) Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

12) Июнь 2016 г. в % к июню 2015 г..

---

## 3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.2.1. Определение сегмента рынка объекта оценки<sup>20</sup>

Объект оценки представляет из себя многоуровневый паркинг с возможностью размещения до 52 машиномест.

На дату оценки на рынке объекта оценки отсутствуют предложения и аренда аналогичных объектов. Для расчета объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов был проанализирован сегмент рынка машиномест в многоуровневых паркингах.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин. В основном такие гаражи имеют стандартные размеры – 18-20 м<sup>2</sup>, но встречаются и других размеров, в том числе гаражи на два автомобиля.

Паркинг – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения или по съездам в подземный этаж. Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, под или вдоль жилых домов, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи часто сдаются в аренду, или оформляются в виде доли в праве собственности, если не имеют всех стен, ограничивающих периметр, вследствие чего их невозможно выделить в натуре в индивидуальный объект права собственности.

С начала реализации программы Правительства Москвы по внедрению платных парковок на улицах города, приобретение машиноместа вместе с квартирой стало гораздо более актуально. Как отмечают аналитики компании «Метриум Групп», сегодня такая возможность есть практически во всех новостройках «старой» Москвы, в том числе и в сегментах эконом- и комфорт-класса. Собственного подземного или отдельно стоящего паркинга нет менее чем в 5% столичных жилых комплексов, реализуемых на первичном рынке.

Традиционно девелоперы жилой недвижимости преподносят наличие паркинга в проекте как важное конкурентное преимущество. И мало кто знает о том, что обеспечение жилого комплекса машиноместами является не прихотью застройщика, а его прямой обязанностью. Причем уже довольно давно: еще 10 лет назад был принято постановление Правительства Москвы №769-ПП, по которому даже в проектах эконом-класса (30 кв. м общей площади на человека) должно быть минимум 1 машиноместо на квартиру. В 2014 году эти нормативы были уточнены. Так, согласно временному порядку применения показателей по жилищному строительству и объектам социального обслуживания, утвержденному 17.06.2014, на каждую тысячу жителей в проекте должно быть не менее 450 машиномест (при строительстве социального жилья за счет городского бюджета – не менее 320 машиномест).

Цены на машиноместа в элитном сегменте начинаются от 2,45 млн рублей (клубный дом в Печатниковом переулке). Ценовой максимум отмечен сразу в двух проектах: клубных домах на

---

<sup>20</sup> <http://www.mgan.ru/class-torg>



Арбате и «Плотникофф» – 20,14 млн рублей (\$300 тыс. по курсу ЦБ РФ на 12.04.16). Впрочем, в обоих случаях речь идет о так называемых «зависимых» местах – специальной системе автоматизированных подъемников, которая позволяет хранить на одном месте сразу два автомобиля друг над другом. Таким образом, покупатель получает сразу два машиноместа. Кроме того, данные цены установлены еще полтора года назад, когда курс доллара был заметно ниже. И вероятнее всего сегодня клиент сможет рассчитывать на существенный дисконт.

В сегменте бизнес-класса не удалось найти ни одного жилого комплекса без подземного паркинга – они предусмотрены во всех 72 проектах, реализуемых сегодня на первичном рынке столицы. Самые доступные цены на машиноместа представлены в ЖК V-House (от 800 тыс. рублей), «Крылатский» (от 950 тыс. рублей), AFI Residence Paveletskaya и «Адмирал-3» (в обоих – от 1 млн рублей).

Что касается эконом- и комфорт-класса, то собственных паркингов нет у трех проектов - ЖК «Некрасовка», «Ярцевская, 24» и «Ельнинская, 14Б». В остальных 38 жилых комплексах есть либо подземная, либо отдельно стоящая парковка.

Цены в массовом сегменте сегодня начинаются от 310 тыс. рублей за машиноместо. За эту сумму место для стоянки можно приобрести в жилом комплексе «Маршала Захарова, 7». Чуть дороже – от 380 тыс. рублей – цены стартуют в ЖК «Life-Митинская Есорпарк». Замыкает тройку ЖК «Ривер Парк» с показателем 550 тыс. рублей за машиноместо.

При этом цены на машиноместа в эконом- и комфорт-классе могут вполне достигать показателей сегмента бизнес-класса. Так, в ЖК «Горизонт» минимальная стоимость составляет 2 млн рублей.

«По статистике на сегодняшний день парковочное пространство для своего автомобиля в столице приобретает как минимум каждый второй покупатель жилья в бизнес-классе, а в элитном сегменте этот показатель достигает 100%, - говорит Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум Групп». – При этом машиноместа пользуются спросом не только в дорогих проектах, но и в массовом сегменте: в зависимости от жилого комплекса, от 30% до 50% покупателей квартир эконом- и комфорт-класса приобретают места для стоянки машин. Это очень неплохое соотношение. А по отдельным проектам этот показатель может быть еще выше за счет более низких цен. К примеру, в ЖК «Ривер Парк» стоимость машиноместа составляет всего 550 тыс. рублей. На сегодняшний день это один из самых низких показателей в старых границах Москвы».

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объекта оценки.

*Таблица 17*

*Характеристики сегмента рынка объекта капитального строительства\**

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Разрешенное использование	Нежилое/машиноместо в многоуровневом паркинге
2.	Расположение	Общественно-деловая/ жилая зона (микрорайон Царицыно)
3.	Техническое состояние	Сопоставимая с объектом оценки
4.	Площадь	Сопоставимая с объектом оценки

---

**Примечание:**

\* - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

***3.2.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки***

В рамках настоящего Отчета нас интересует сегмент рынка объектов оценки, т.к. в дальнейшем аналоги из этого сегмента рынка будут использованы для расчета объекта оценки сравнительным и доходным подходом.

В ходе анализа описанного выше сегмента рынка, в соответствии с выше очерченными критериями сегмента рынка объекта оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объекта оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

**Правило отбора аналогов:** В основном исходя из критерия разрешенного (функционального) использования и местоположения, а также прочих ценообразующих критериев описанных выше, отобраны и отражены в ниже представленной таблице аналоги объектов оценки.

## Анализ предложения сегмента на рынке купли-продажи

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения за 1 кв.м., руб.	Назначение	Техническое состояние	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	13,0	76 923	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1033176308">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1033176308</a>	Используется, т. к. объекты аналогии имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
2.	Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	17,0	76 471	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_529894360">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_529894360</a>	
3.	Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	20,0	60 000	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058</a>	
4.	Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А	12,0	83 333	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1042907210">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1042907210</a>	
<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>			<b>74 182</b>				

**Выводы:**

1. Рынок купли-продажи в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения составляет от 60 000 руб./кв.м. до 83 333 руб./кв.м., среднее значение 74 182 руб./кв.м.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
  - a. техническое состояние.
  - b. местоположение
4. В сегменте отсутствует зависимость цены предложения от размера предлагаемых площадей.

## Анализ предложения сегмента на рынке аренды

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Назначение	Техническое состояние	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Россия, г. Москва, ул. Воронежская 13к2	18	278	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_932673357">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_932673357</a>	Используется, т. к. объекты аналогии имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
2.	Россия, г. Москва, ул. Академика Янгеля д.14	18	278	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_909892367">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_909892367</a>	
3.	Россия, г. Москва, ул.6 радиальная, дом 5 корпус 2	16	313	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_940133831">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_940133831</a>	
4.	Россия, г. Москва, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3	12	375	нежилое/машино место	удовлетворительное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_959974231">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_959974231</a>	
<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>			<b>311</b>				

**Выводы:**

1. Рынок аренды в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации доходного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости аренды составляет от 278 руб./кв.м. до 375 руб./кв.м., среднее значение 311 руб./кв.м.
3. На цену аренды основное влияние оказывают такие факторы, как:
  - а. техническое состояние.
  - б. местоположение
4. В сегменте отсутствует зависимость ставки аренды от размера предлагаемых площадей.

---

### *3.2.3. Характеристика ценообразующих факторов рынка объекта оценки*

Основное ценообразующее влияние на ставку арендной платы за право пользования объектом капитального строительства.

- ✓ Вид права
- ✓ Условия финансирования
- ✓ Условия продажи
- ✓ Изменение цен во времени
- ✓ Цена продажи / предложения
- ✓ Разрешенное использование
- ✓ Адрес (местоположение)
- ✓ Коммуникации
- ✓ Площадь
- ✓ Техническое состояние
- ✓ Этаж/этажность
- ✓ Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Далее по тексту даны характеристики и диапазоны значений выше указанных ценообразующих факторов.

#### 1. Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

Введение корректировки на вид передаваемых прав целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка аренды объекта капитального строительства, путем расчета валового рентного мультипликатора (зависимость цены предложения право собственности от цены предложения права пользования (аренды)).

#### 2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки самим продавцом, т. Е. предоставление покупателю рассрочки (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

#### 3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

#### 4. Изменение цен во времени

---

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным, циклическим и экономическим колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

#### 5. Цена продажи / предложения (скидка на торг)

Проведение анализа рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществляется по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Оценщики также проводят анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта, то оценщики, в большинстве случаев используют информацию о свершившихся сделках по цене предложения. В большинстве случаев цена предложения всегда выше, так как изначально включает в себя заложенную скидку на торг (продавец всегда завышает изначально цену предложения основываясь на инфляционных ожиданиях и спекулятивной составляющей).

#### 6. Разрешенное использование

Разрешенное использование площадей ограничивает виды их возможного использования. Так например площади свободного назначения более практичны по сравнению узкоспециализированными площадями, в случае серьезных изменений на рынке в плане превалирования тех или иных функциональных площадей.

Введение корректировки на разрешенное использование целесообразно проводить, когда отсутствует информации о цене предложения на сегменте рынка объекта капитального строительства.

#### 7. Адрес (местоположение)

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

#### 8. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

#### 9. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади меньших помещений выше, чем больших, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство, а также снижается риск потери ожидаемых прибылей от недозагрузки помещений, таким образом чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв.м. объекта оценки, и наоборот.

---

#### 10. Техническое состояние

Удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость по сравнению со зданиями в хорошем состоянии, объекты с улучшенной отделкой выше по стоимости предложения, в отличии от объектов с простой отделкой помещений.

#### 11. Корректировка на этаж

Огромное значение имеет этаж расположения помещения, так например помещения расположенные на первом этаже стоят дороже помещений расположенных на цокольном этаже.

#### 12. Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Здания/помещения расположенные на территории режимного объекта менее привлекательны нежели помещения имеющие свободный доступ, за исключением торговых площадей расположенных в ТЦ.

---

### 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА СЕГМЕНТА РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

#### 3.3.1. Определение сегмента рынка земельного участка<sup>21</sup>

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке Удмуртской Республики можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

#### 1. Категории земель:

- ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Земли населенных пунктов;
- ✓ Земли промышленности и иного назначения;
- ✓ Земли особо охраняемых территорий;
- ✓ Земли лесного фонда;
- ✓ Земли водного фонда;
- ✓ Земли запаса.

#### 2. Целевого назначения земель (разрешенное использование):

- ✓ Под административно-производственные цели (под коммерческую застройку);
- ✓ Под индивидуальное жилищное строительство (под коттеджное строительство; под загородные дома и резиденции);
- ✓ Под садово-огородническое хозяйство;
- ✓ Под фермерское хозяйство;
- ✓ Прочее.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- ✓ [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru) – коммерческие, некоммерческие;
- ✓ [www.cian.ru](http://www.cian.ru) – СНТ, ИЖС, промназначения;
- ✓ [www.avito.ru](http://www.avito.ru) – поселений, сельхозназначения, промназначения.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения,

---

<sup>21</sup> [www.kupizemli.ru](http://www.kupizemli.ru)



которые их окружают. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Так как на оцениваемом земельном участке расположены нежилые здания, то с учетом выше изложенного, оценщик принимает решение использовать в качестве объектов аналогов земли промышленности с последующей корректировкой на функциональное использование.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика, сегмента рынка земельных участков

Таблица 20

*Укрупненная характеристики сегмента рынка объекта оценки\**

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Категории земель	Земли населенных пунктов
2.	Целевого назначения земель (разрешенное использование)	Земли под промышленную (коммерческую) застройку.
3.	Вида права пользования земельным участком	Собственность, аренда
4.	Местоположения и окружения	В черте города
5.	Размера земельного участка	Сопоставимый площадной сегмент
6.	Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

**Примечание:** - Согласно п.11(б) ФСО-7 если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

**3.3.2. Анализ сегмента рынка объекта оценки**

В ходе анализа описанного выше сегмента рынка, в соответствии с выше очерченными критериями сегмента рынка объекта оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объекта оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

**Правило отбора аналогов:** В основном исходя из критерия разрешенного (функционального) использования и местоположения, а также прочих ценообразующих критериев описанных выше, отобраны и отражены в ниже представленной таблице аналоги аренды торговых площадей.

В ниже представленных таблицах отражены сводные данные анализа предложения на сегменте рынка купли-продажи земельных участков.

## Анализ предложения сегмента на рынке купли-продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Назначение	Источник информации	Обоснование применение или отказ от использования аналога
1	2	3	5	6	7	8
1.	Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, 39	900	9 444	Под промышленное (коммерческое) назначение	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666</a>	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
2.	Россия, г.Москва, Старобитцевская улица 17к1	10 000	9 000	Под промышленное (коммерческое) назначение	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666</a>	
3.	Россия, г.Москва, ул. Широкая	8 000	6 250	Под промышленное (коммерческое) назначение	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-194063977">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-194063977</a>	
4.	Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, вл3А	5 800	9 000	Под промышленное (коммерческое) назначение	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193862500">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193862500</a>	
	<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>		<i>8 424</i>			

**В ходе анализа рынка объекта оценки сделаны следующие выводы:**

1. Рынок в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения купли-продажи земельных участков промышленного назначения составляет от 6250 руб./кв.м. до 9444 руб./кв.м., среднее значение 8 424 руб./кв.м.
3. На цену предложения основное влияние оказывают такие факторы, как:
  - а. Разрешенное использование.
  - б. Наличие объектов капитального строительства
  - с. Наличие доступных для подключения к земельному участку коммуникаций
4. В сегменте наблюдается общая зависимость цены предложения от размера предлагаемых площадей.

---

### *3.3. Характеристика ценообразующих факторов рынка объекта оценки*

Основное ценообразующее влияние на стоимость земельных участков оказывают ниже следующие факторы:

- ✓ Передаваемые права на земельный участок.
- ✓ Условия финансирования.
- ✓ Условия продажи/предложения.
- ✓ Изменение цен во времени.
- ✓ Цена продажи / предложения (скидка на торг).
- ✓ Разрешенное использование.
- ✓ Адрес (местоположение).
- ✓ Наличие доступа к подключению коммуникаций.
- ✓ Площадь.

Далее по тексту даны характеристики и диапазоны значений выше указанных ценообразующих факторов.

#### 1. Передаваемые права на земельный участок

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

#### 2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

#### 3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

#### 4. Изменение цен во времени

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным, циклическим и экономическим колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

---

### 5. Цена продажи / предложения (скидка на торг)

Проведение анализа рынка-купли продажи и подбор сопоставимых аналогов осуществляется по периодическим изданиям, в которых имеется цена предложения. Оценщики также проводят анализ свершившихся сделок по сопоставимым объектам, но т.к. существующая ситуация на рынке недвижимости показывает, что информация о реальной цене сделки скрыта, то оценщики, в большинстве случаев используют информацию о свершившихся сделках по цене предложения. В большинстве случаев цена предложения всегда выше, так как изначально включает в себя заложенную скидку на торг (продавец всегда завышает изначальную цену предложения основываясь на инфляционных ожиданиях и спекулятивной составляющей).

### 6. Разрешенное использование

Характеристика учитывает факт разницы цены земельных участков в разрезе их разрешенного использования.

### 7. Адрес (местоположение)

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

### 8. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

### 9. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Площади сопоставимых объектов и оцениваемого объекта зачастую находятся в разных площадных сегментах и на основании этого корректировка по этому поводу определяется из аналитических данных. Величина корректировки рассчитана как, логарифм (возвращает логарифм числа по заданному основанию) общей площади объекта аналога по основанию общей площади объекта оценки.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

### 3.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице<sup>22</sup>.

Таблица 22

#### Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
1	2	3	4
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- ✓ **Эластичность спроса.**
- ✓ **Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- ✓ **Местоположение.** Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

<sup>22</sup> Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

## Анализ ликвидности объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Тип объекта оценки	Характеристика состояния объекта оценки	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	3	4	5	6
1	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	ЗУ		<p><b>Эластичность спроса.</b> Так как, объект оценки имеет значительную специализацию, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать только покупатели основного оцениваемого здания, то можно предположить, что спрос на объект оценки будет совершенно эластичен.</p> <p><b>Масштабность.</b> Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p><b>Местоположение.</b> Данный фактор не оказывает влияние на спрос т.к. объект оценки является земельным участком на котором расположен объект капитального строительства.</p>	Проанализировав функциональное использование объекта оценки, оценщик пришел к заключению, что объект оценки не обладает самостоятельной ликвидностью, т.к. на нем расположен объект капитального строительства, таким образом, срок экспозиции аналогичен сроку здания расположенного на данном земельном участке.
2	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	ОКС (Здание)	Удовлетворительное	<p><b>Эластичность спроса</b> На основании проведенного анализа рынка и учитывая незначительную специализацию объекта оценки можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p><b>Масштабность.</b> Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p><b>Местоположение</b> Объект оценки расположен в г.Москва. Объект находится общественно-деловой и жилой зоне, имеет удобные подъездные пути, коммерческая привлекательность достаточно развитая.</p>	Проанализировав влияние озвученных факторов оценщик пришел к выводу, что объект оценки обладает средней ликвидностью, исходя из сказанного для целей оценки оценщик принимает значение ликвидности в размере <b>6 месяцев.</b>

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>23</sup>

### 4.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

#### Общие понятия оценки<sup>24</sup>

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения используемые в отчете.

Таблица 24

#### Термины и определения

Термин	Определение
1	2
Цена	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной

<sup>23</sup> ФСО № 3. п.8(и-к).

<sup>24</sup> ФСО № 1. пп.3-10.; ФСО № 2. пп.3-8.

Термин	Определение
1	2
	<p>деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ рыночная стоимость;</li> <li>✓ инвестиционная стоимость;</li> <li>✓ ликвидационная стоимость;</li> <li>✓ кадастровая стоимость.</li> </ul>
<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Инвестиционная стоимость</b>	<p>Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.</p> <p>При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.</p>
<b>Ликвидационная стоимость</b>	<p>Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
<b>Единый объект недвижимости (ЕОН)</b> <sup>25</sup>	<p>Единый объект недвижимости представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права.</p>
<b>Земельный участок (ЗУ)</b> <sup>26</sup>	<p>Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в</p>

<sup>25</sup> <http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/teoriya-edinogo-obyekta-nedvijimosti.html>



Термин	Определение
1	2
	государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.
<b>Объект капитального строительства (ОКС)<sup>27</sup></b>	Объект капитального строительства - может представлять из себя здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

### **Общие требования к составлению отчета об оценке**

#### Проведение оценки включает следующие этапы<sup>28</sup>

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

#### Принципы оценки<sup>29</sup>

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

#### Отчет об оценке<sup>30</sup>

- ✓ представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- ✓ выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- ✓ составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

<sup>26</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный\\_участок](https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный_участок)

<sup>27</sup> Статья 1 пункт 10 Градостроительного кодекса РФ

<sup>28</sup> ФСО № 1. п.23.

<sup>29</sup> ФСО № 3. п.5.

<sup>30</sup> ФСО № 3. п.3,4,6

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

### **Подходы к оценке**<sup>31</sup>

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Таблица 25

#### ***Краткая характеристика подходов к оценке***

Наименование подхода	Краткая характеристика метод
1	2
<b><i>Затратный</i></b>	<p><u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><u>Затратный подход преимущественно применяется</u> в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>
<b><i>Сравнительный</i></b>	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><u>Сравнительный подход рекомендуется</u> применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p>
<b><i>Доходный подход</i></b>	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых

<sup>31</sup> ФСО №1. п.п.11-20

Наименование подхода	Краткая характеристика метод
1	2
	<p>доходов от использования объекта оценки.</p> <p><i>Доходный подход рекомендуется применять</i>, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>

Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.<sup>32</sup>

**Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**<sup>33</sup>

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

<sup>32</sup> ФСО №7. п.25

<sup>33</sup> ФСО №1. п.25

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.<sup>34</sup>

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.<sup>35</sup>

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 26

*Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки*

№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
1.	Затратный подход	метод сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей	Исходные данные, необходимые для реализации метода удельной стоимости единицы затратного подхода получены из указанных в отчете источников. Этих данных вполне достаточно для применения метода, как можно видеть из проведенного расчета, и, поскольку они получены из официальных источников, Оценщик считает эти данные достоверными.
2.	Сравнительный подход	метод сравнения продаж по аналогичным сопоставимым объектам	Данные по аналогичным продажам(предложению) достаточны для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.  В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.
3.	Доходный подход	метод капитализации денежного потока доходов	Исходные данные, необходимые для реализации метода капитализации потока доходов получены из указанных в отчете источников. Этих данных достаточно для применения метода, дополнительных данных на рынке найти не удалось, и, поскольку они получены из указанных в заключении источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.

На основании вышеизложенных фактов оценщик пришел к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, необходимо использовать сравнительный, доходный и затратный подходы. Наиболее достоверными и показательными в рамках подходов предполагается применение модифицированного метода остатка для ОКС в составе доходного подхода, модифицированного метода выделения для ОКС в рамках сравнительного подхода и метода сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей в рамках затратного подхода.

<sup>34</sup> ФСО №1. п.24

<sup>35</sup> ФСО №1. п.11

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>36</sup>

Таблица 27

*Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения*

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
<b>1</b>	<b>Затратный подход</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Определение стоимости прав на земельный участок</b>	
1.1.1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р
1.1.2.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 3 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
1.1.3.	Методология применения корректировки на местоположение при оценке прав на земельный участок	«Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие. Е.Н. Иванова; Под ред. Проф. М.А. Федотовой -М.:КНОРУС, 2007., стр. 223.
1.1.4.	Методология применения корректировки на общую площадь при оценке прав на земельный участок	«Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)» А.Д. Власов, Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1(40) 2005
<b>1.2.</b>	<b>Определение затрат на замещение/воспроизводство</b>	
1.2.1.	Стоимость базового измерителя за единицу строительного объема может быть определена по данным сборников укрупненных показателей:	«Ко-Инвест 2016»
1.2.2.	Индексы изменения сметной стоимости	Нормативные акты.
1.2.3.	Значение прибыли предпринимателя	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 2 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
<b>1.3.</b>	<b>Определение физического износа и устаревания</b>	
1.3.1.	Нормативный срок жизни зданий и сооружений используемый в рамках затратного подхода	Нормативны Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ)
1.3.2.	Методика определения физического износа	«Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404
1.3.3.	Методика определения внешнего устаревания	«Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета» Карцев П.В. ( <a href="http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&amp;Id=1567">http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&amp;Id=1567</a> )
<b>2.</b>	<b>Сравнительный подход</b>	
2.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 1 ЧАСТЬ 1 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
<b>3.</b>	<b>Доходный подход</b>	
3.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценки стоимости ставки аренды зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 1 ЧАСТЬ 2 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
3.2.	Расчет нормы возврата капитала	С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций.

<sup>36</sup> Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование данных</b>	<b>Источник получения</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г
3.3.	Размер недозагрузки площадей	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 1 ЧАСТЬ 2 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
3.4.	Значение операционных расходов	

---

## 4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы по сборникам укрупненных показателей

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания за минусом накопленного износа:

$$C_{\text{ЕОН}} = C_{\text{ЗУ}} + C_{\text{ОКС}} \times \text{НИ}, \quad (1)$$

где,

- $C_{\text{ЕОН}}$  - стоимость единого объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;
- $C_{\text{ЗУ}}$  - стоимость земельного участка;
- $C_{\text{ОКС}}$  - стоимость объектов капитального строительства;
- НИ - накопленный износ объектов капитального строительства.

Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
2. Определение рыночной стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

При оценке недвижимости затратным подходом определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- ✓ данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- ✓ сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

**Стоимость воспроизводства** - расходы в текущих ценах на строительство точной копии объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральное устаревание, что и у объекта оценки.

Сумма затрат на воспроизводство представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

**Стоимость замещения** (затраты на полное замещение) - расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительного-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

4.3.1.1. Расчёт рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Таблица 28

**Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки**

№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
	Затратный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения).</p> <p>Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>
	Сравнительный подход	метод сравнения продаж	<p>Согласно ст. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.</p> <p>На основании методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков утвержденных Минимуществом России от 06.03.2002 N 568-р доходный подход включает три метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ метод сравнения продаж</li> <li>✓ метод выделения</li> <li>✓ метод распределения</li> </ul> <p>1. Метод сравнения продаж метод применяется для оценки</p>



№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
			<p>земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).</p> <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p> <p>Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета.</p> <p>В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p> <p><i>2. Метод выделения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);</li> <li>✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.</li> </ul> <p>Информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p> <p><i>3. Метод распределения</i> применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);</li> <li>✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;</li> <li>✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.</li> </ul> <p>Информации о ценах сделок либо предложения с едиными объектами недвижимости с указанием доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, аналогичными объекту оценки на дату оценки отсутствуют.</p>
	Доходный подход	данный подход не применялся	Рынок купли продажи объекта оценки развит. Таким образом результаты сравнительного подхода наиболее точно отражают рыночную стоимость объекта оценки. В то время как методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что

№ п/п	Наименование подхода	Наименование метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3	4
			<p>снижает достоверность результатов полученных доходным подходом.</p> <p>Исходя из сказанного оценщик отказывается от применения доходного в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

**Вывод:** Таким образом, Оценщиком принято решение для оценки земельного участка только сравнительным подходом, с использованием метода сравнения продаж.

**Метод сравнения продаж** основан на принципе «спроса и предложения», в соответствие с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

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

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

---

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов. В оценочной практике единицы сравнения дифференцировано рассматривают объекты недвижимости по 2 группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе можно выделить две основные единицы сравнения:

- ✓ цена за единицу площади;
- ✓ цена за весь участок.

Для второй группы объектов недвижимости в качестве единиц сравнения можно выделить следующие основные единицы сравнения

- ✓ цена за 1 кв. м. общей или полезной площади;
- ✓ цена за 1 куб. м. строения;
- ✓ цена за объект недвижимости.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. В качестве единицы сравнения оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_{СП} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (2)$$

где,

- $C_{СП}$  - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- $k$  - количество аналогов;
- $C_{Oi}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога;
- $W_i$  - вклад (вес)  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k W_i = 1$ ).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}, \quad (3)$$

где,

- $n$  - количество ценообразующих факт;
- $C_i$  - цена  $i$ -го аналога;
- $\Delta C_{ij}$  - корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.
3. Определяется вес аналога.

---

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \sum_{n=1}^k |PK_{ан}|, \quad (4)$$

где,  
СП<sub>а</sub> - совокупная поправка, %;  
PK<sub>ан</sub> - размер корректировки по n ценообразующему фактору, %.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{ан})}{СП_a}, \quad (5)$$

где,  
БД<sub>а</sub> - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{ан}}, \quad (6)$$

где,  
W<sub>i</sub> - вес аналога, %.

Согласно **ФСО № 7 п.22**, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка земельных участков (**стр.40 Отчета**).

Исходя из выше сказанного, в ниже представленных таблицах, произведен расчет методом сравнения продаж.

**Информация по земельному участку «Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303» и объектам аналогам по сравниваемым критериям**

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 900 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, 39	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 10000 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Старобитцевская улица 17к1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 8000 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, ул. Широкая	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 5800 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, вл3А
1.2.	Источника информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-175657666</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193873993">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193873993</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-194063977">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-194063977</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193862500">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193862500</a>
	Контактный телефон	-	8-917-570-72-20	8-968-727-77-26	8-967-095-00-22	8-968-727-77-26
<b>2.</b>	<b>Характеристики объекта недвижимости</b>					
2.1.	Вид права	аренда	аренда	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	за объект, руб.		8 500 000	90 000 000	50 000 000	52 200 000
	за 1 кв.м., руб.		9 444,44	9 000,00	6 250,00	9 000,00
2.6.	Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, 39	Россия, г.Москва, Старобитцевская улица 17к1	Россия, г.Москва, ул. Широкая	Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, вл3А
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
2.9.	Площадь, кв.м.	1 902,00	900	10 000	8 000	5 800
2.9.	Прочее	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Таблица 30

*Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж*

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 900 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, 39	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 10000 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Старобитцевская улица 17к1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 8000 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, ул. Широкая	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под коммерческую застройку, общей площадью 5800 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, вл3А

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
		1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303				
1.2.	Цена продажи / предложения		9 444,44	9 000,00	6 250,00	9 000,00
<b>2.</b>	<b>Внесение поправочных корректировок</b>					
2.1.	Вид права	аренда	аренда	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок	право собственности на земельный участок
	Корректировка, %		0%	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>	<b>-26%</b>
	Корректировка, руб.		0,00	-2 340,00	-1 625,00	-2 340,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>9 444,44</i>	<i>6 660,00</i>	<i>4 625,00</i>	<i>6 660,00</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>9 444,44</i>	<i>6 660,00</i>	<i>4 625,00</i>	<i>6 660,00</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>9 444,44</i>	<i>6 660,00</i>	<i>4 625,00</i>	<i>6 660,00</i>
2.4.	Изменение цен во времени	25.10.17	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>9 444,44</i>	<i>6 660,00</i>	<i>4 625,00</i>	<i>6 660,00</i>
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		<b>-10,2%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-10,2%</b>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Корректировка, руб.		-963,33	-679,32	-471,75	-679,32
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		8 481,11	5 980,68	4 153,25	5 980,68
2.6.	Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение	Под промышленное (коммерческое) назначение
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		8 481,11	5 980,68	4 153,25	5 980,68
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, 39	Россия, г. Москва, Старобитцевская улица 17к1	Россия, г. Москва, ул. Широкая	Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, вл3А
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		8 481,11	5 980,68	4 153,25	5 980,68
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		8 481,11	5 980,68	4 153,25	5 980,68
2.9.	Площадь, кв.м.	1 902,00	900	10 000	8 000	5 800
	Корректировка, %		<b>-7%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>
	Корректировка, руб.		-593,68	1 016,72	622,99	657,87
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		7 887,43	6 997,40	4 776,24	6 638,55
2.9.	Прочее	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00



№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	руб.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		7 887,43	6 997,40	4 776,24	6 638,55
<b>3.</b>	<b>Согласование полученных результатов</b>					
3.1.	Совокупная поправка, %		17,20%	53,20%	51,20%	47,20%
3.2.	Бал достоверности аналога		3,09	1,00	1,04	1,13
3.3.	Вес аналога, %		49,36102%	15,97444%	16,61342%	18,05112%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		3 893,32	1 117,80	793,50	1 198,33
3.5.	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды 1 кв.м. земельного участка, руб. (с учетом НДС)</b>	<b>7 002,95</b>				
3.6.	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб. (с учетом НДС)</b>	<b>13 319 611</b>				
3.7.	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости права аренды земельного участка, руб. (без учета НДС)</b>	<b>11 287 806</b>				

## Объяснение оценочных характеристик:

### 1. Корректировка на вид права

Объект оценки передан по договору краткосрочной аренды (см. Приложение №1). Объекты аналоги №№2,3,4 в свою очередь находятся в собственности. Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы.

Таблица 31

Значение корректировки на вид права<sup>37</sup>

№ п/п	Наименование	Значение
1	2	3
1.	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74

Согласно **ФСО №3 п.13** экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (**стр. 32 Отчета**). Анализ показал, что экспертная методология корректировки на местоположение соответствует рыночным условиям.

### 2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

### 3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

### 4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период совершения сделки купли-продажи земельного участка. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложений земельных участков изменения цен не произошло.

### 5. Корректировка на цену продажи / предложения

Так как объекты оценки имеют разрешенное использование для размещения промышленных объектов, то скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку составит минус 10,2 %.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ III. Издание третье актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 143

<sup>38</sup> «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 3 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 279

## 6. Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты, аналоги рассматриваются как объекты под коммерческую застройку. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

## 7. Корректировка на адрес (местоположение)

Местоположение - хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Корректировка определяется на основании данных ниже представленной таблицы <sup>39</sup>.

**Таблица 32**

**Отношение цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району**

№ п/п	Показатель	Среднее
1	2	3
1.	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1
2.	Центры административных районов города.	0,86
3.	Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79
4.	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76
5.	Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,79
6.	Районы рядом с крупными авто магистралями	0,81

Согласно **ФСО №3 п.13** экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (**стр. 32 Отчета**). Анализ показал, что экспертная методология корректировки на местоположение соответствует рыночным условиям.

## 8. Корректировка на доступ к подключению коммуникаций

Объект оценки, как и объекты аналоги имеют доступ к инженерным коммуникациям. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

## 9. Корректировка площадь

Размер корректировки на площадь для производственно-складской недвижимости определяется в соответствии с ниже представленной формулой. <sup>40</sup>

$$K_{пл} = \left( \frac{2,4327 * K_{00}^{-0,097}}{2,4327 * K_{0A}^{-0,097}} - 1 \right) * 100\%, \quad (7)$$

где,

$K_{00}$  - Площадь объекта оценки, кв.м.

<sup>39</sup>«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 3 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 86

<sup>40</sup> Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 3 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 178

---

$K_{OA}$  - Площадь объекта аналога, кв.м.

Согласно **ФСО №3 п.13** экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка. Анализ показал, что экспертная методология корректировки на площадь соответствует рыночным условиям.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка (без учета НДС), составляет:

**11 287 806 (Одиннадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч восемьсот шесть) рублей**

#### 4.3.1.2. Определение затрат на воспроизводство объекта капитального строительства

С позиций потенциального покупателя оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости затрат на воспроизводство. Но при этом Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

***В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете стоимости воспроизводства.***

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки стоимости затрат на воспроизводство объекта недвижимости:

- ✓ ***Метод сравнительной единицы*** (или метод удельной стоимости). Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м3, 1 м2, 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).
- ✓ ***Метод разбивки по компонентам*** (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
- ✓ ***Метод количественного анализа*** (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

***В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете восстановительной стоимости объекта оценки на основе метода сравнительной единицы.***

Определение восстановительной стоимости объекта оценки может быть произведено на основании:

- ✓ сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
- ✓ сборников укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС);
- ✓ сборников укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

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

Формула расчета затрат на воспроизводство:

$$BC = O \times C_{\text{Би}} \times ПК \times ИП + ПП + НДС, \quad (8)$$

где,

---

ВС	-	восстановительная стоимость;
О	-	строительный объем;
С <sub>би</sub>	-	стоимость базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей за единицу строительного объема;
ПК	-	поправочные коэффициенты к стоимости базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей;
ИП	-	индексы пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки;
ПП	-	прибыль предпринимателя;
НДС	-	НДС.

### **Определение величины прибыли предпринимателя**

**Прибылью предпринимателя (ПП)** в затратном подходе к оценке недвижимости называется доход на весь капитал, вложенный в девелоперский проект. Размер вложенного (инвестированного) капитала определяется суммой всех издержек, связанных с реализацией проекта (включая маркетинговую подготовку объекта к продаже), а доход на этот капитал (упомянутая прибыль предпринимателя) определяется путем вычитания указанной выше суммы всех издержек, понесенных девелопером, из будущей стоимости этих издержек, полученной процедурой их наращивания (капитализации) с использованием рыночно обоснованной общей нормы отдачи на капитал, вложенный в создание объекта<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> проф., д. т.н. Озеров Е. С. «О прибыли предпринимателя в затратном подходе к оценке недвижимости» - <http://www.pandia.ru/text/77/192/22596.php>

## Определение величины затрат на воспроизводство объекта капитального строительства без учета накопленного износа и устаревания

В рамках ниже представленной таблицы произведём определение величины восстановительной стоимости объектов оценки.

Таблица 33

*Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы без учета накопленного износа*

№ п/п	Наименование	Строительный объем		Сборник укрупненных показателей	Значение ед. изм. в базовых ценах по сборнику укрупненных показателей, руб.	Поправочные коэффициенты					Индекс пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки	Коэффициент прибыли предпринимателя	Итого затраты на воспроизводство, руб. (без НДС)
		единица измерения	значение			удельный вес	капитальность	климатический район	объем	подвал			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	куб.м	4 675,5	КО-ИНВЕСТ-2016 (ru03.09.000.0076), стр. 395	6 038,00	0,95	1,00	1,235	1,22	1,00	1,378	1,000	55 682 764

## Примечание:

- К(3-4)** Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)*.
- К(5-6)** - Выбор укрупненного стоимостного показателя рекомендуется производить следующим образом: в зависимости от типа объекта и года его ввода в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта принимается решение об использовании показателей приводимых в разделах соответствующего сборника.
- К(7-11)** - При оценке предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Значение корректирующих коэффициентов определяется на основе данных сборников укрупнённых показателей стоимости и на основании технических паспортов на объекты оценки.
- К(12)** - Источник данных *Таблица 34*.
- К(13)** - Корректировка на прибыль предпринимателя не учитывалась, т.к. Оценщик в расчете восстановительной стоимости объекта оценки учитывает внешнее устаревание.
- К(14)** - Формула расчета - (произведение К (4,6-13))

*Таблица 34*

### *Расчет индекса пересчета сметной стоимости из базовых цен в базовые цены на дату оценки*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Значение</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату составления сборника укрупненных показателей	161,77	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2015 г. № КЦ/2015-12ти
2.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату оценки	219,86	Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 августа 2017 г. № КЦ/2017-08ти
3.	<i>Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен в базовые цены на дату оценки</i>	<i>1,378</i>	<i>Формула расчета – (стр. 2. / стр. 1.)</i>

### 4.3.1.3. Расчет накопленного износа и устаревания<sup>42</sup>

Полученное значение затрат на воспроизводство следует уменьшить на величину накопленного износа (НИ).

**Износ** – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

**Устаревание** – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить

<sup>42</sup> Экономика недвижимости. С.В. Гриненко. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. (источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_5\\_2.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm))



---

---

текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: *физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический)*.

Расчет износа объекта оценки проведен **методом разбиения**, основной формулой расчета является:

$$\text{НИ} = (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - U_{\text{Функ}}) \times (1 - U_{\text{Внеш}}) \quad (9)$$

где,

- НИ - накопленный износ;
- $I_{\text{Физ}}$  - физический износ объекта оценки;
- $U_{\text{Функ}}$  - функциональное (моральное) устаревание объекта оценки;
- $U_{\text{Внеш}}$  - внешнее (экономическое) устаревание объекта оценки.

### **Определение физического износа**

*Физический износ* – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

### **Определение физического износа методом срока жизни**

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов объекта оценки с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта оценки в целом. Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\text{ХВ}}{\text{ФЖ}} \times 100\%, \quad (10)$$

где,

- $I_{\text{Физ}}$  - физический износ объекта оценки, %;
- ХВ - хронологический возраст объекта оценки;
- ФЖ - типичный срок физической жизни объекта оценки.

**Общий срок службы зданий и сооружений, их капитальность**<sup>43</sup> определяются долговечностью основных несущих конструкций - фундаментов, стен, перекрытий.

В технически исправном состоянии здания поддерживаются периодическим проведением **текущих и капитальных ремонтов**.

**Текущий ремонт зданий** бывает **плановый (профилактический)** - для поддержания в технически исправном состоянии конструкций здания и обеспечения их долговечности; **непредвиденный (аварийный)** - по надобности в процессе эксплуатации.

---

<sup>43</sup>[http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=stroyworks&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651)

**Капитальный ремонт зданий** может выполняться выборочно (с заменой или усилением отдельных элементов конструкций и инженерного оборудования) или комплексно (с полной заменой конструкций в целом по зданию).

Таблица 35

*Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций*

<b>ЗДАНИЯ</b>	<b>Срок службы, лет</b>
<b>Производственные здания</b>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	100
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные; перекрытия железобетонные или деревянные	65
Здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рубленными стенами	40
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркаснообшивные и панельные	20
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	15
Сборно-разборные здания:	
каркасно-панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из железобетонных, асбошиферных и деревянных панелей	10
каркасно-панельные и панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	20
Передвижные здания:	
цельнометаллические	15
деревометаллические	10
<b>Непроизводственные здания</b>	
Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	125
Здания с каменными стенами - из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100
То же, перекрытия деревянные	80
Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные, железобетонные или деревянные, перекрытия железобетонные или деревянные	80
Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами	50
Здания контейнерные, деревянные, каркасные и щитовые, металлические и железобетонные; телефонные кабины	25
Здания глинобитные, сырцовые и саманные	18
Здания сборно-разборные и передвижные: цельнометаллические, каркасно-панельные, панельные, деревометаллические, камышитовые и прочие облегченные (деревянные телефонные кабины и т.п.)	10
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусочные и столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	18

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа согласно используемого метода.

Таблица 36

*Расчет физического износа объекта оценки методом срока жизни*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Год постройки</b>	<b>Срок службы</b>	<b>Год оценки</b>	<b>Физический возраст</b>	<b>И<sub>Физ</sub></b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52	2011	50	2017	6	12,0%

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Срок службы	Год оценки	Физический возраст	ИФиз
1	2	3	4	5	6	7
	легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1					

**Примечание:**

- К(3) - Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)*.  
К(4) - Источник данных - *Таблица 35*.  
К(5) - Источник данных - *параграф 1.1. Отчета (стр. 6 Отчета)*.  
К(6) - Формула расчета - ( К(5) - К(3) ).  
К(7) - Формула расчета - ( К(6) / К(4) ).

**Определение функционального (морального) устаревания**

*Функциональное устаревание* – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

- ✓ Устранимое Функциональное устаревание:
  - требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
  - требующие замены старого элемента новым;
  - вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.
- ✓ Неустраняемое Функциональное устаревание:
  - вызванное недостатком какого-либо элемента;
  - вызванное избыточной достаточностью.

*Объемно-планировочное и конструктивное решения объектов оценки соответствуют современным стандартам, включая неотделимое оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объектов в соответствии с его текущим/предполагаемым использованием. Объекты соответствуют современным нормам и требованиям по эксплуатации подобных объектов, следовательно, функциональное устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).*

**Определение внешнего (экономического) устаревания**

*Экономическое устаревание* – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости

---

---

возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое/ внешнее устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) в отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- ✓ изменение ситуации на рынке;
- ✓ местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- ✓ изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Многие эксперты сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Общей принятой оценочной техникой определения экономического устаревания является получение индикативной стоимости путем анализа рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода. Сравнительный подход учитывает все виды износа - физический, функциональный и внешний. Однако, определяя все виды износа с помощью сравнительного подхода, мы не можем выделить ЭИ без применения затратного метода. Суть подхода заключается в следующем: необходимо определить стоимость имущества затратным методом (без учета ЭИ), затем вычесть из результата стоимость, полученную сравнительным методом.

## Расчет величины внешнего устаревания

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ОКС согласно сравнительного подхода, руб.	Затраты на воспроизводство/замену ОКС, руб.	Износ объектов оценки		Восстановительная стоимость ОКС на дату оценки с учетом износа и устаревания, руб.	Увнеш, руб.	Увнеш, %
				Ифиз, %	Уфунк, %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	28 411 286,00	55 682 764,00	12,0%	0,0%	49 000 832	20 589 546	42%

**Примечание:**

- К(2)** - Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)*.  
**К(3)** - Формула расчета - *Таблица 42 К(8) - Таблица 30*  
**К(4)** - Источник данных - *Таблица 33 К(14)*.  
**К(5)** - Источник данных - *Таблица 36*  
**К(6)** - Признаки функционального устаревания не установлены.  
**К(7)** - Формула расчета -  $(K(4) * (1 - K(5)) * (1 - K(6)))$ .  
**К(8)** - Формула расчета -  $(K(7) - K(3))$   
**К(9)** - Формула расчета -  $(K(8) / K(7))$ .

4.3.1.4. Определение величины затрат на воспроизводство объекта капитального строительства с учетом накопленного износа и устаревания

В ниже представленной таблице указан расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа.

Таблица 38

*Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы с учетом накопленного износа*

№ п/п	Наименование	Затраты на воспроизводство/замещение (с НДС), руб.	Накопленный износ и устаревания объекта оценки, %				Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом износа и устаревания(без НДС), руб.
			Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Коэффициент накопленного износа и устаревания	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	55 682 764	12,0%	0,0%	42,0%	0,51	28 398 210

Примечание:

- К(3) - Источник данных - *Таблица 33 К(14)*.
- К(4) - Источник данных - *Таблица 36*
- К(6) - Источник данных - *Таблица 37*
- К(7) - Формула расчета -  $(1 - K(4)) - (1 - K(5)) - (1 - K(6))$ ).
- К(8) - Формула расчета -  $(K(3) * K(7))$ .

#### 4.3.1.5. Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В ниже представленной таблице отражен итоговый расчет в рамках затратного подхода.

Таблица 39

Расчет итоговой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета НДС)	Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом физического износа и устареваний, руб. (без учета НДС)	Итого стоимость объекта оценки согласно затратного подхода, руб. (без учета НДС)
1	2	3	4	5
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	11 287 806	28 398 210	39 686 016

**Примечание:**

- К(3) - Согласно данных **Таблица 30**
- К(4) - Согласно данных **Таблица 38**.
- К(5) - Формула расчета - К(3) + К(4).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (без учета НДС), составляет:

**39 686 016 (Тридцать девять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч шестнадцать) рублей**

### 4.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено в разделе 4.3.1.1. Отчета.

Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (стр. 32 Отчета)

Исходя из выше сказанного, в ниже представленных таблицах, произведен расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.

Таблица 40

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 13 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 17 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 20 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
1.2.	Источника информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1033176308">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1033176308</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_529894360">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_529894360</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1042907210">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1042907210</a>
	Контактный телефон	-	8-915-322-80-82	8-926-236-75-64	8-925-337-59-10	8-916-700-11-25
<b>2.</b>	<b>Характеристики</b>					



№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<b>объекта недвижимости</b>					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	25.10.2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб. (с НДС)	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	за объект, руб. (с НДС)		1 000 000	1 300 000	1 200 000	1 000 000
	за объект, руб./ кв.м. (с НДС)		76 923	76 471	60 000	83 333
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/ открытая автостоянка/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
2.8.	Коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
2.9.	Площадь 1 стояночного места, кв.м..	13,75	13,0	17	20,0	12,0
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
2.11.	Этаж/этажность	2	1	2	1	5
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки для оцениваемых объектов методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 13 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 17 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 20 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
1.2.	Цена продажи / предложения		76 923	76 471	60 000	83 333
<b>2.</b>	<b>Внесение поправочных корректировок</b>					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>76 923</i>	<i>76 471</i>	<i>60 000</i>	<i>83 333</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>76 923</i>	<i>76 471</i>	<i>60 000</i>	<i>83 333</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		76 923	76 471	60 000	83 333
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	25.10.2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		76 923	76 471	60 000	83 333
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>
	Корректировка, руб.		-9 231	-9 177	-7 200	-10 000
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/ открытая автостоянка/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.8.	Коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.9.	Площадь, кв.м..	13,8	13	17	20	12
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.10	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.11	Этаж/этажность	2	1	2	1	5
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
2.12	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		67 692	67 294	52 800	73 333
<b>3.</b>	<b>Согласование полученных результатов</b>					
3.1.	Совокупная поправка, %		12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00	1,00

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
3.3.	Вес аналога, %		25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		16 923,00	16 823,50	13 200,00	18 333,25
3.5.	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м. машиноместа, руб. (с НДС)</b>	<b>65 280</b>				

---

## Объяснение оценочных характеристик:

### 1. Корректировка на вид права

Объект оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

### 5. Корректировка на цена продажи / предложения

Так как объект оценки относится к объекту производственного назначения, то скидка на торг составит минус 12 %.<sup>44</sup>

### 6. Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимое разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 7. Корректировка на адрес (местоположение)

Объект оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимое месторасположение. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 8. Корректировка на коммуникации

Объект оценки, и объекты, аналоги имеют в составе комплексные коммуникации. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки.

---

<sup>44</sup> Источник данных - «Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 1 ЧАСТЬ 2 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр. 158

---

9. Корректировка на площадь

Согласно анализа рынка объекта оценки, взаимосвязь цены предложения от площади отсутствует. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

10. Корректировка на техническое состояние

Объект оценки, и объекты аналоги имеют сопоставимое удовлетворительное техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

11. Корректировка на этаж/этажность

Объект оценки, как и объекты аналоги имеют сопоставимую этажность. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объекты оценки, как и объекты аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

В таблице ниже приведем итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки.

## Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м. машиноместа, руб. (с НДС)	Площадь 1 машиноместа, кв.м.	Стоимость 1 машиноместа согласно подхода (с НДС), руб.	Кол-во машиномест, шт.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (с НДС), руб.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (без НДС), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	65 280	13,80	900 864	52	46 844 928	39 699 092

**Примечание:**

- К(3)** - Источник данных - *Таблица 41*  
**К(4,6)** - Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)*.  
**К(5)** - Формула расчета - ( К(3) \* (К(4)).  
**К(7)** - Формула расчета - ( К(5) \* (К(6)).  
**К(8)** - Формула расчета - ( К(7) /1,18.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), составляет:

**39 699 092 (Тридцать девять миллионов шестьсот девяносто девять тысяч девяносто два) рубля**



### **4.3.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода методом капитализации**

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Существует два подхода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти подходы:

- ✓ капитализация дохода;
- ✓ дисконтирование потоков денежных средств.

Выбор метода капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

Капитализация является таким частным случаем, когда:

- ✓ поток доходов неизменен или меняется равномерно и предсказуемо;
- ✓ известно состояние имущества на конец анализа.

В этом случае капитализация математически является выражением для суммы ряда дисконтированных платежей.

*Исходя из анализа имеющейся информации об объектах оценки, оценщик делает вывод, что доходы от эксплуатации объектов недвижимости имеют равномерный и ритмичный среднегодовой характер, исходя из сказанного, оценщик принимает решение об использовании в рамках доходного подхода метода капитализации дохода.*

Расчет стоимости методом капитализации дохода производим по формуле:

$$C_{\text{дп}} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}}, \quad (11)$$

где,

- $C_{\text{дп}}$  - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода;
- ЧОД - чистый операционный доход;
- СК - ставка капитализации.

Расчет *чистого операционного дохода (ЧОД)* начинается с расчета *потенциального валового дохода (ПВД)*, представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы. Расчет ПВД требует от оценщика знания рынка аренды, к которому относится оцениваемое имущество. Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

#### 4.3.3.1. Расчет чистого операционного дохода

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

То есть **ПВД** оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. Оценщик должен проводить сравнение оцениваемого имущества с другими аналогичными, сдаваемыми в аренду объектами собственности и делать поправки на различия между ними. Если объекты сходны за исключением одного или нескольких существенных компонентов, то поправки (корректировки) можно рассчитывать на основе рыночных данных. Когда же величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

$$\text{ПВД} = \text{П} \times \text{Са}, \quad (12)$$

где,

- П - площадь, сдаваемая в аренду;
- Са - арендная ставка за 1 квадратный метр, без учета НДС;

Размер арендной ставки определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. Согласно фактическим ставкам аренды сложившемся на объекте, если объект обременён долгосрочными договорами аренды (в случае наличия у оценщика данной информации);
2. Согласно среднерыночным ставкам аренды сложившемся на рынке аренды объекта оценки.

Однако, полученный расчетным путем **ПВД** может быть изменен из-за вакансий (недозагруженности) объекта собственности, недосбора арендной платы. То есть оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение **ПВД** на величину потерь дает величину **действительного валового дохода (ДВД)**, который определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \%_{\text{потерь}}), \quad (13)$$

где,

- $\%_{\text{потерь}}$  - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.<sup>45</sup>

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.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> ФСО №1. п.24

<sup>46</sup> ФСО №1. п.11

Таблица описания подходов и выбор методов оценки ставки аренды

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
Затратный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Рынок продажи объектов подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать стоимость объекта оценки исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода) с наибольшей степенью достоверности получаемых результатов.</p>
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	<p>Согласно ст. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.</p> <p>Данные по аналогичным продажам достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета. В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p>
Доходный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно ст. 16 ФСО-1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Целью настоящего расчета является определение арендной ставки, которая в дальнейшем будет являться доходом, следовательно, применение доходного подхода для применения нелогично.</p>

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено **в разделе 4.3.1.1. Отчета.**

Согласно **ФСО № 7 п.22**, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (**стр. 32 Отчета**)

Исходя из выше сказанного, в ниже представленных таблицах, произведен расчет арендной ставки единого объекта недвижимости методом сравнения продаж.

## Сравнительный обзор объекта оценки и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 13 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 17 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 20 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	право собственности на объект, функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
1.2.	Источника информации	-	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_10_33176308">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_10_33176308</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_52_9894360">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_52_9894360</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1117243058</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_10_42907210">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_10_42907210</a>
	Контактный телефон	-	8-915-322-80-82	8-926-236-75-64	8-925-337-59-10	8-916-700-11-25
<b>2.</b>	<b>Характеристики объекта недвижимости</b>					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	25.10.2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб. (с НДС)	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	за объект, руб./ кв.м. (с НДС)		рыночные	1 000 000	1 300 000	1 200 000
			76 923	76 471	60 000	83 333
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/ открытая автостоянка/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г.Москва, ул. Академика Волгина д 8 А	Россия, г.Москва, ул. Маршала Захарова, 23	Россия, г.Москва, ул. Севанская влад.60	Россия, г.Москва, ул. микрорайон Северное Чертаново, 1А
2.8.	Коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
2.9.	Площадь 1 стояночного места, кв.м..	13,75	13,0	17	20,0	12,0
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
2.11.	Этаж/этажность	2	1	2	1	5
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует

Таблица 45

*Расчет ставки аренды для объекта оценки методом сравнения продаж*

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
<b>1.</b>	<b>Общая информация</b>					
1.1.	Краткое описание	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 18 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г. Москва, ул. Воронежская 13к2	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 18 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г. Москва, ул.Академика Янгеля д.14	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 16 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г. Москва, ул.6 радиальная, дом 5 корпус 2	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: нежилое/машиноместо, общей площадью 12 кв.м., адрес месторасположения: Россия, г. Москва, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3
1.2.	Цена продажи / предложения		278,00	278,00	313,00	375,00
<b>2.</b>	<b>Внесение поправочных корректировок</b>					

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		278,00	278,00	313,00	375,00
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		278,00	278,00	313,00	375,00
2.3.	Условия продажи	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями	типичные, аренднопригодная площадь со вспомогательными помещениями
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		278,00	278,00	313,00	375,00
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		278,00	278,00	313,00	375,00
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
	Корректировка, руб.		-5,56	-5,56	-6,26	-7,50
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.6.	Разрешенное использование	нежилое/открытая автостоянка/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо	нежилое/машиноместо
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.7.	Адрес (местоположение)	Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	Россия, г. Москва, ул. Воронежская 13к2	Россия, г. Москва, ул.Академика Янгеля д.14	Россия, г. Москва, ул.6 радиальная, дом 5 корпус 2	Россия, г. Москва, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.8.	Коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.9.	Площадь, кв.м..	13,75	18	18	16	12
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.10.	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.11.	Этаж/этажность	2	2	1	1	2
	Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует	ограничение отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		272,44	272,44	306,74	367,50
<b>3.</b>	<b>Согласование полученных результатов</b>					
3.1.	Совокупная		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	поправка					
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00	1,00
3.3.	Вес аналога, %		25%	25%	25%	25%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		68,11	68,11	76,69	91,88
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (с НДС)	305				
3.6.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (без НДС)	258,47				



## Объяснение оценочных характеристик:

### 1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

### 2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

### 4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

### 5. Корректировка на цена продажи / предложения

Так как по объектам аналогам представлена цена предложения, то необходимо ввести корректировку на торг.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке аналогичной недвижимости в г.Москва, Оценщик проанализировал информацию по возможным скидкам на торг. Она варьируется в диапазоне от 1% до 3% в сегментах аренды офисной и производственной недвижимости. Вводится корректировка, равная среднему значению диапазона (-2%).

Таблица 46

Анализ опроса риэлтерских агентств по величине скидок на арендные ставки объектов недвижимости

№ п.п.	Наименование риэлтерского агентства	Адрес местоположения, телефон	Величина скидки на арендные ставки объектов недвижимости
1	АН «Мир Квартир»	Россия, г Москва, наб Дербеневская, д 11 корп. В, тел: +7 495 215-55-97	2%
2	Единая Городская Служба Недвижимости	Россия, г. Москва, Тверская улица, 16/2, тел: +7 (495) 225-25-25	1%
3	Агентство Недвижимости ЦДН	Россия, г Москва, б-р Зубовский, д 4 стр 1, тел: +7 495 241-83-33	3%
4	АН "Пилигрим"	Россия, г Москва, пер Сыромятнический 2-й, д 8, тел: +7 495	2%

№ п.п.	Наименование риэлтерского агентства	Адрес местоположения, телефон	Величина скидки на арендные ставки объектов недвижимости
		917-21-47	
5	АН " Сошин"	Россия, г. Москва, Ленинская Слобода, д 19, тел: +7 499 653-79-65	1%
6	АН " Респект Недвижимость"	Россия, г Москва, ул Зацепа, д 28 стр 1 3-й этаж, тел: + 7 495 125-07-87	2%
7	ООО "АБ Риэлти"	Россия, г Москва, ул Островитянова, д 6, тел: +7 495 249-24-09	3%
8	АН «ОГРК-Центр»	г Москва, ул Мясницкая, д 24/7 стр 1, тел: +7 495 505-63-27	1%
<i>Среднее значение скидки на торг</i>			<i>2%</i>

Согласно **ФСО №3 п.13** экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка. Анализ показал, что экспертная методология корректировки на уторговывание соответствует рыночным условиям.

6. *Корректировка на разрешенное использование*

Объект оценки и объекты аналоги являются машиноместами в многоуровневых паркингах. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

7. *Корректировка на адрес (местоположение)*

Объект оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимое месторасположение. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

8. *Корректировка на коммуникации*

Объект оценки, и объекты аналоги имеют в составе комплексные коммуникации. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки.

9. *Корректировка на площадь*

Согласно анализа рынка объекта оценки, взаимосвязь цены предложения от площади отсутствует. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

10. *Корректировка на техническое состояние*

Объект оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковое техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

10. *Корректировка на этаж/этажность*

Объект оценки, как и объекты аналоги имеют одинаковую этажность. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

12. *Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)*

Объекты оценки, как и объекты аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объекта оценки не требуется.

---

Исходя из сказанного, в рамках ниже представленных таблиц произведем расчет величины действительного валового дохода для единого объекта недвижимости, согласно выбранной методологии оценки.

## Расчет ПВД и ДВД для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество машиномест	Ставка за 1 кв.м./руб. машиноместа (без НДС)	Потенциальный валовой доход, руб. (без НДС)	Коэффициент недополучения дохода	Действительный валовой доход, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	13,75	52,00	258,47	2 217 673	1,00	2 217 673

**Примечание:**

- К(3-4)** - Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)*.
- К(5)** - Источник данных - *Таблица 44-Таблица 45*.
- К(6)** - Формула расчета - ( К(3) \* К(4) \* К(5) \* 12 месяцев).
- К(7)** - Коэффициент недополучения дохода равен 1, т.к. объект оценки представляет из себя многоуровневую автостоянку, в составе которой максимально задействовано полезной площади.
- К(8)** - Формула расчета - ( К(6) \* К(7) ).

Для получения ЧОД проводится анализ расходов. Расходы владельца представляют собой *текущие расходы (ТР)*, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

В состав *текущих расходов (ТР)* обычно включают *операционные расходы (ОР)* к которым относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Размер операционных расходов определяется на основании данных ниже представленной таблицы<sup>47</sup>.

Таблица 48

Значение процента операционных расходов в зависимости от функционального назначения площадей

№ п/п	Показатель	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода
1	2	3
1.	Производственно-складские объекты	18%

Также стоит заметить, что к *условно-переменным (операционным)(ОР)* относятся коммунальные расходы (электричество, газ, телефон, вода, канализация, водопровод), размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Значение расходов на коммунальные платежи принимается на основании данных ниже представленной таблицы<sup>48</sup>.

Таблица 49

Значение корректировки на материал стен

№ п/п	Наименование	Среднее
1	2	3
1.	Отношение удельной ставки производственного объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2

Подводя итог выше сказанному следует, что прогнозируемый *ЧОД* определяется посредством уменьшения *ДВД* на величину *ТР*. Таким образом, *ЧОД* определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - \text{ТР}) \quad (14)$$

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет *ЧОД* для единого объекта недвижимости.

<sup>47</sup> «Справочник оценщика недвижимости» ТОМ I ЧАСТЬ 2. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород 2016 г., стр. 37

<sup>48</sup> «Справочник оценщика недвижимости» ТОМ I ЧАСТЬ 1. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород 2016 г., стр. 251

## Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование	Действительный валовый доход, руб. (без НДС)	Текущие расходы, руб. (без НДС)		Чистый операционный доход, руб.
			Операционные расходы	Коммунальные расходы	
1	2	3	4	5	6
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	2 217 673	399 181	377 004	1 441 488

**Примечание:**

- К(3)** - Согласно данных *Таблица 47*.
- К(4)** - Формула расчета – ( **К(8) Таблица 47** ) \* Процент операционных расходов определяемый в зависимости от функционального назначения площадей на основании данных *Таблица 48* )
- К(5)** Формула расчета – **К(3)** \* Процент расходов на коммунальные платежи определяемый на основании данных *Таблица 49*)
- К(6)** Формула расчета – ( **К(3)** – **К(4)** – **К(5)**).

---

#### 4.3.3.2. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Расчет ставки капитализации для объектов капитального строительства производим методом кумулятивного построения по формуле:

$$СК = СД + Н_{ВК}, \quad (15)$$

где,

- СК - Ставка капитализации.
- СД - Ставка дисконтирования.
- Н<sub>ВК</sub> - Норма возврата капитала.

$$СД = БС + П_{ри} + П_{нл} + П_{им}, \quad (16)$$

где,

- СД - Ставка дисконтирования.
- БС - Безрисковая ставка доходности;
- П<sub>ри</sub> - Премия за риск вложения в оцениваемый объект.
- П<sub>нл</sub> - Премия за низкую ликвидность.
- П<sub>им</sub> - Премия за инвестиционный менеджмент.

#### ***Безрисковая ставка***

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Эксперта перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Эксперт исходит из следующих аргументов:

- ✓ При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- ✓ Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- ✓ Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

В данном отчете в качестве безрисковой ставки применялась ставка долгосрочной доходности на рынке ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки.

#### ***Премия за риск вложения в оцениваемый объект.***

Для целей отчета эксперт принимает решение об расчете премии вложения в оцениваемый объект **методом взвешенной оценки рисков**. Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- ✓ Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом, к ним относятся:
  - Ухудшение общей экономической ситуации
  - Увеличение числа конкурирующих объектов

- Изменение федерального или местного законодательства
- ✓ Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты, к ним относятся:
  - Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации
  - Ускоренный износ здания
  - Неполучение арендных платежей
  - Неэффективный менеджмент
  - Криминогенные факторы
  - Финансовые проверки
  - Неправильное оформление договоров аренды
- ✓ Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании (в рамках доходного подхода плата за данный риск учитывается в операционных расходах по статье страховые расходы).
- ✓ Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции (в рамках доходного подхода учитывается в виде недозагрузки площадей (**К(8) Таблица 47**)).

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый основывается на ранжировании риска по пятибалльной шкале:

- ✓ низкое значение – 1 %;
- ✓ значение ниже среднего – 2 %;
- ✓ среднее значение – 3 %;
- ✓ значение выше среднего – 4 %;
- ✓ высокое значение – 5 %.

### ***Премия за низкую ликвидность***

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. На ликвидность недвижимости оказывает влияние даже длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции объекта – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Премия за низкую ликвидность по формуле:

$$P_{\text{НЛ}} = BC \times \frac{B_{\text{и}}}{12}, \quad (17)$$

где,  
 $B_{\text{и}}$  – времени экспозиции, мес.

### ***Премия за инвестиционный менеджмент.***

Премия за инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда управленческих решений владельцем объекта. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Расчет премии за инвестиционный менеджмент производится по формуле:



$$P_{им} = БС \times \%_{потерь}, \quad (18)$$

где,  
 $\%_{потерь}$  - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду.

### **Норма возврата капитала**

Норма возврата капитала может быть рассчитана одним из трех основных методов<sup>49</sup>:

- ✓ **Прямолинейный метод (метод Ринга)** - метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения. Метод наиболее приемлемый для активов, от которых поток ожидаемых доходов уменьшается в процессе службы;
- ✓ **Аннуитетный метод (метод Инвуда)** - метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций. Метод рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.;
- ✓ **Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда)** - метод отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.<sup>50</sup>

Исходя из установленного нормативного срока эксплуатации каждого объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни данного объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$СОЭЖ = НС - (Т_{до} - Т_{гп}), \quad (19)$$

где,

СОЭЖ - срок оставшейся экономической жизни;  
НС - нормативный срок эксплуатации;  
Т<sub>до</sub> - дата оценки;  
Т<sub>гп</sub> - год постройки.

<sup>49</sup> С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_5\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm).

---

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни объекта оценки.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата, вложенного в имущество капитала, что, как правило, совпадает со сроком оставшейся экономической жизни.

$$T_{ВЛ} = COЭЖ \quad (20)$$

Расчет нормы возврата капитала проведен методом Ринга по формуле:

$$K_{ВК} = \frac{1}{T_{ВЛ}}, \quad (21)$$

где,  
 $T_{ВЛ}$  - период, в течение которого инвестор гарантированно возвращает вложенные средства.

В ниже представленной таблице произведем расчет ставки капитализации для целей доходного подхода.

## Расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	БС, %	При, %	П <sub>цл</sub> , %		П <sub>им</sub> , %		К <sub>вк</sub>				СК, %
				В <sub>л</sub> , дн.	Значение	%П <sub>ОТ</sub> ЕРЬ, %	Значение	T <sub>ГП</sub>	T <sub>ДО</sub>	НС, лет	Значение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	7,85%	1,60%	6	3,93%	0,00%	0,0%	2011	2017	50	0,03%	13,41%

Примечание:

- К(3)** - Ставка по государственным облигациям внешнего облигационного займа РФ с погашением в 2018 году<sup>51</sup>.  
**К(4)** - Источник данных - **Таблица 52С(7)**.  
**К(5)** - Источник данных - **Таблица 23 К(4)**.  
**К(6)** - Формула расчета –  $(К(3) * К(5) / 365 \text{ дней})$ ;  
**К(7)** - Источник данных - **Таблица 47 К(8)**.  
**К(8)** - Формула расчета –  $(К(3) * К(7))$ ;  
**К(9)** - Источник данных - согласно данных **параграфа 2.4. Отчета (стр. 21 Отчета)**.  
**К(10)** - Источник данных - согласно данных **параграфа 1.1. Отчета (стр. 6 Отчета)**.  
**К(11)** - Источник данных – Усредненные нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ (**Таблица 35.**)  
**К(12)** - Формула расчета –  $(1 / (К(11) - (К(10) - К(9))))$ .  
**К(13)** - Формула расчета –  $(К(3) + К(4) + К(6) + К(8) + К(12))$ .

<sup>51</sup> [http://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=59606](http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=59606)

## Расчет величины премии за риск вложения в оцениваемый объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Премия за риск (%)				
		1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Систематический риск</b>					
1.1.	Ухудшение общей экономической ситуации	1				
1.2.	Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
1.2.	Изменение федерального или местного законодательства	1				
2.	<b>Несистематический риск</b>					
2.1.	Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации	1				
2.2.	Ускоренный износ здания		1			
2.3.	Неполучение арендных платежей			1		
2.4.	Неэффективный менеджмент		1			
2.5.	Криминогенные факторы	1				
2.6.	Финансовые проверки	1				
2.7.	Неправильное оформление договоров аренды		1			
3.	<i>Количество наблюдений</i>	5	4	1	0	0
4.	<i>Взвешенный итог</i>	5	8	3	0	0
5.	<i>Сумма взвешенных итогов</i>	16				
6.	<i>Количество рисков</i>	10				
7.	<b>Величина поправки за риск инвестирования, %</b>	<b>1,6%</b>				

4.3.3.3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 53

Итоговый расчет в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб. (без НДС)	Ставка капитализации	Стоимость ЕОН, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	1 441 488	13,41%	10 749 351

**Примечание:**

- К(3) - Источник данных – *Таблица 50.*
- К(4) - Источник данных – *Таблица 51 К(13).*
- К(5) - Формула расчета –  $K(3) / K(4)$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС), составляет:

**10 749 351 (Десять миллионов семьсот сорок девять тысяч триста пятьдесят один) рубль**

#### 4.3.4. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов оценки

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов<sup>52</sup>.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

Таблица 54

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов  Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты  Дает оценку только с позиций интересов производителя  Требует большой работы по учету влияния всех видов износа  Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных  Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи  Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении  Искажение ценовой информации на монополизированном рынке  Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора)  Отражает перспективную ценность объекта для пользователя	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя  Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов

<sup>52</sup> С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
	Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем **Экспертным методом**. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;

- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает трехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Согласно **ФСО-7 п.28.** в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Таблица 55

**Итоги результатов оценки**

№ п/п	Наименование	Тип объекта оценки	Результаты оценка полученные в рамках		
			затратного подхода, руб.	сравнительног о подхода, руб.	доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	ОКС	39 686 016	39 699 092	10 749 351

**Примечание:**

- К(4) - Источник данных - **Таблица 39**
- К(5) - Источник данных – **Таблица 42**
- К(6) - Источник данных – **Таблица 53.**



В части прочих объектов оценщик считает, что результаты, полученные в рамках:

- ✓ **сравнительного подхода** наиболее достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть взгляды продавца и покупателя;
- ✓ **затратного подхода**, отражает объективную стоимость воспроизводства, но данный подход менее достоверен в сравнении с данными сравнительного, так как и рынок данных объектов хорошо развит, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть взгляды продавца и покупателя;
- ✓ **доходного подхода**, не достоверен, т.к. при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода итоговый результат имеет значительное отклонение от результатов затратного и сравнительного подходов, в связи с тем, что объект используется не эффективно.

Таблица 56

*Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки в части объектов оценки являющихся зданиями*

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	3	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	3	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	3	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	3	0
Итого сумма баллов для данного подхода	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>0</b>
Подход применялся?	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>нет</b>
Сумма баллов	20		
<b>Вес подхода, %</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>0%</b>

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

## Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Затратный		Сравнительный		Доходный		Рыночная стоимость (без НДС), руб.
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1	39 686 016	40,00%	39 699 092	60,00%	10 749 351	0,00%	39 694 000

Примечание:

- К(3,5,7)** - Источник данных – *Таблица 55*.  
**К(4,6,8)** - Источник данных - *Таблица 56*  
**К(9)** - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.  
**К(10)** - Формула расчета -  $K(9) / 1,18$

## 5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «25» октября 2017 г., рыночная стоимость<sup>53</sup> объекта оценки, составляет (без учета НДС):

**39 694 000 (Тридцать девять миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи) рублей**

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 58

Детализация полученных результатов рыночной стоимости

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., в том числе:		Итого рыночная стоимость, руб. (округленно, без НДС)
		Земельный участок	Здания	
1	2	3	4	5
1.	<p>Незавершенный строительством объект - автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобиля (готовность 95%), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1501,5 кв.м., кад.№ 77:05:0005009:17388, адрес объекта: Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1 (без НДС), в т.ч.:</p> <p>✓ Право пользования (аренды) земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3). Площадь: 1902 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1. Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0005009:17303 (без НДС)</p>	11 287 806	28 406 194	39 694 000

Оценщик



/В. В. Филиппов/

<sup>53</sup> ФСО № 1. п.27.

---

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721;
9. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности ООО РОО, Утверждены Советом РОО «01» января 2016 года
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
12. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.

---

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Документов, предоставленных заказчиком оценщику для проведения оценки, характеризующих объекты оценки<sup>54</sup>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ							
Общие сведения о кадастровых работах							
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>							
созданием здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, владение 28, корпус 1							
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>							
Гарманов Сергей Геннадьевич (Паспорт гражданина Российской Федерации серия 2801 № 372297 выдан 11 октября 2001 г. Нелидовским ГОВД Тверской области, адрес: Тверская обл., г. Нелидово, ул. Лесная, д. 15, кв. 40)							
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))							
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b>							
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Иноземцев Иван Николаевич</u>							
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>77-11-482</u>							
Контактный телефон <u>8-926-325-05-92</u>							
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Московская область, г. Люберцы, ул. 3 почтовое отделение, д. 70, кв. 40; i.n.inozemtsev@gmail.com</u>							
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "ГеоКадГрупп" (140070, Московская область, Люберецкий р-н, пос. Томилино, ул. Гаршина, д. 3, оф. 207)</u>							
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>18 марта 2016 г.</u>							
Исходные данные							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Проектное приложение			№ б/н			
2	Кадастровый план территории			№ 77/501/15-733282 от 1 июля 2015 г., документ выдан Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области			
3	Координаты пунктов опорной геодезической сети г. Москвы (ОГС Москвы)			№ б/н от 15 октября 2014 г.			
<b>2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана</b>							
Система координат <u>Московская</u>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 30 июня 2015 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Западная, марка на крыше	КСГС	-3 604,40	-5 740,86	сохранился	сохранился	сохранился
2	Курьяново, марка на крыше	КСГС	-1 001,06	11 485,45	сохранился	сохранился	сохранился
3	Южное Бутово, марка на крыше	КСГС	-15 801,34	1 594,16	сохранился	сохранился	сохранился
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		

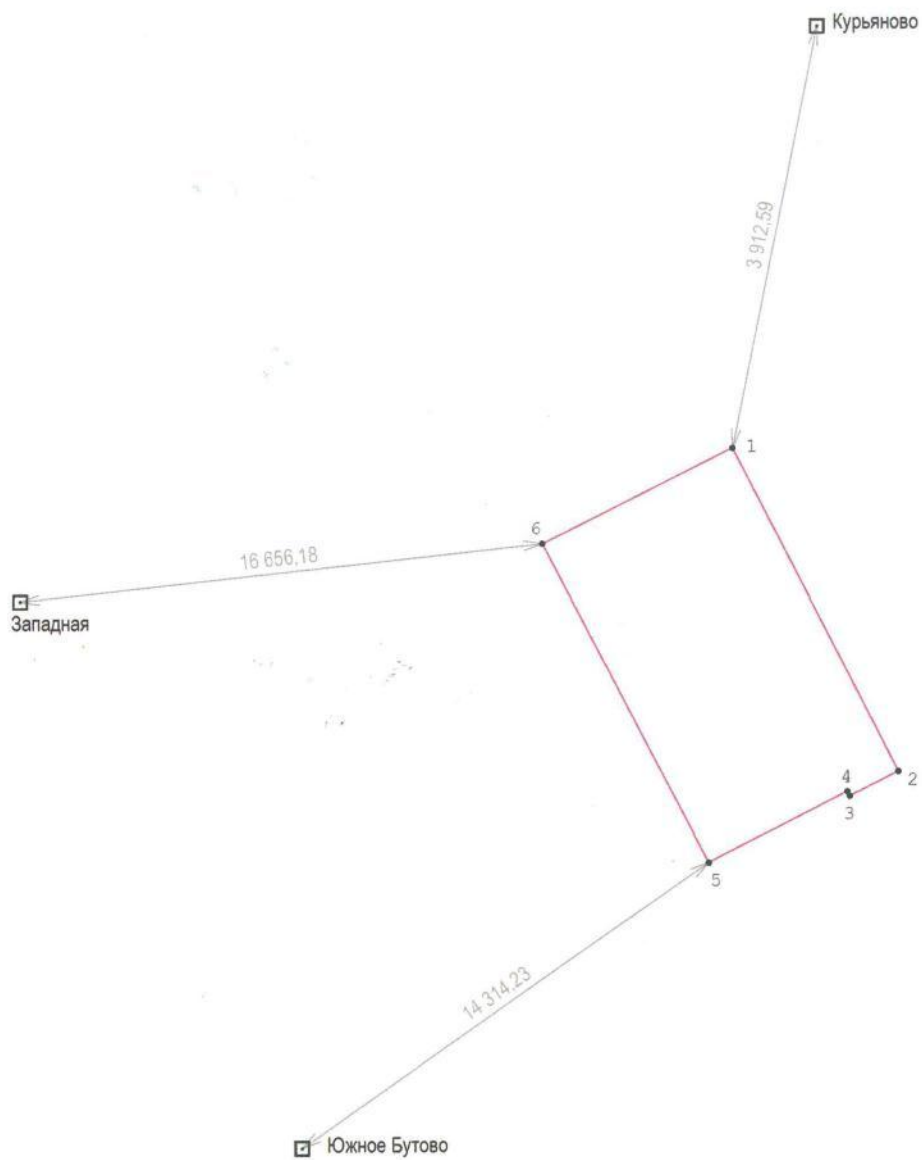
<sup>54</sup> ФСО № 3. п.10,12.

1	2	3	4	
1	Аппаратура геодезическая спутниковая South S82	Номер: 49642-12 Срок действия: срок действия свидетельства 20.04.2017 г.	Свидетельство о поверке № 076548, выдано 20.05.2015 г., действительно до 20.05.2016 г.	
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
—	—			
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>				
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания</b>				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат		
1	2	3		
—	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)		
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура здания</b>				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м		
1	2	3		
—	1	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
	2	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
	3	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
	4	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
	5	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
	6	$\sqrt{(0,08^2 + 0,06^2)} = 0,10$		
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания</b>				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	4	
—	—	—	—	
<b>Описание местоположения здания на земельном участке</b>				
<b>Сведения о характерных точках контура здания</b>				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	-4 867,54	10 886,56	0,10
	2	-4 901,58	10 903,89	0,10
	3	-4 904,20	10 898,80	0,10
	4	-4 903,70	10 898,54	0,10
	5	-4 911,18	10 884,03	0,10
	6	-4 877,61	10 866,59	0,10
	1	-4 867,54	10 886,56	0,10





<b>Характеристики здания</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Кадастровый номер здания	—
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	77:05:0005009:1003
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	77:05:0005009
5	Адрес здания	—
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Описание местоположения здания	Российская Федерация, Москва, Каспийская ул, вл 28, корп 1
	Иное описание местоположения здания	—
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	—
8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	—
9	Материал наружных стен здания	Металлические
10	Год ввода здания в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства здания	2011
11	Площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	1501,5
<b>Заключение кадастрового инженера</b>		
<p>Технический план был подготовлен в связи с созданием здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0005009:1003, по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корпус 1.</p> <p>В соответствии с п. 16 Приказа Минэкономразвития "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" от 01.09.2010г. № 403 данный технический план подготовлен на основании проектной документации представленной заказчиком. В состав Приложения включены копии тех листов проектной документации, которые содержат сведения включенные в состав технического плана.</p>		



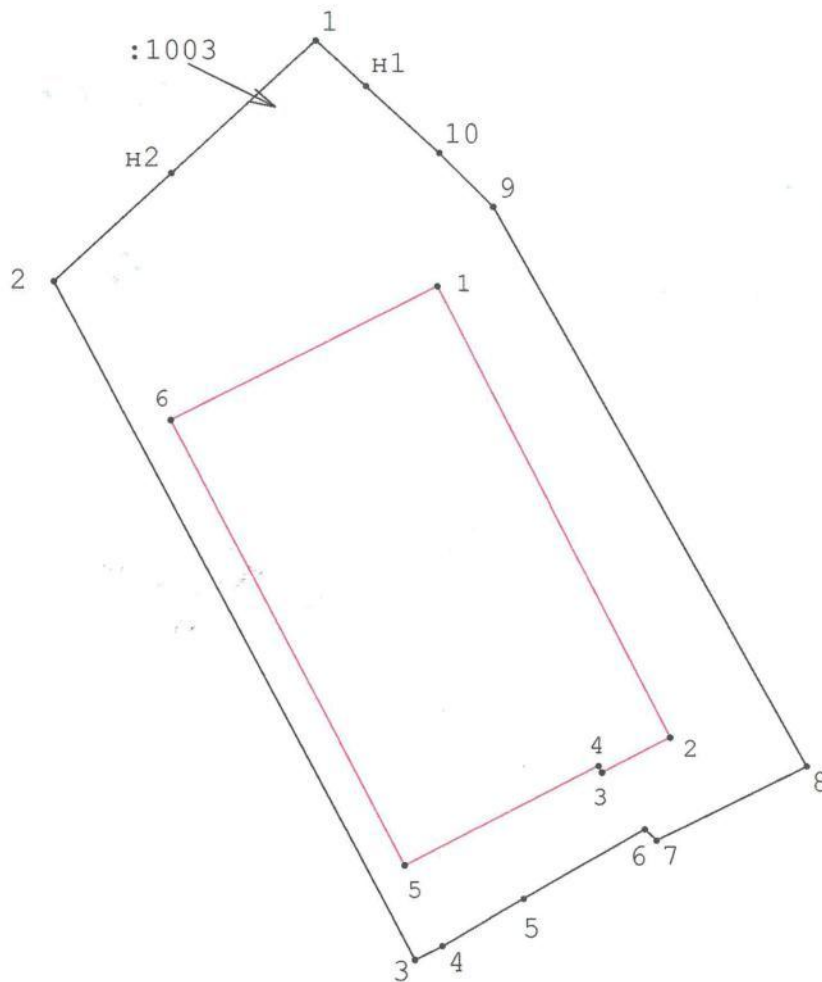
### Схема геодезических построений



#### Условные обозначения:

-  7 - Характерная точка контура здания
-  - Вновь образованная часть контура здания
-  29 450,15 - Расстояние от базовой станции до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ
-  Южное Бутово - Пункт опорной межевой сети (базовые станции)

### Схема расположения здания на земельном участке

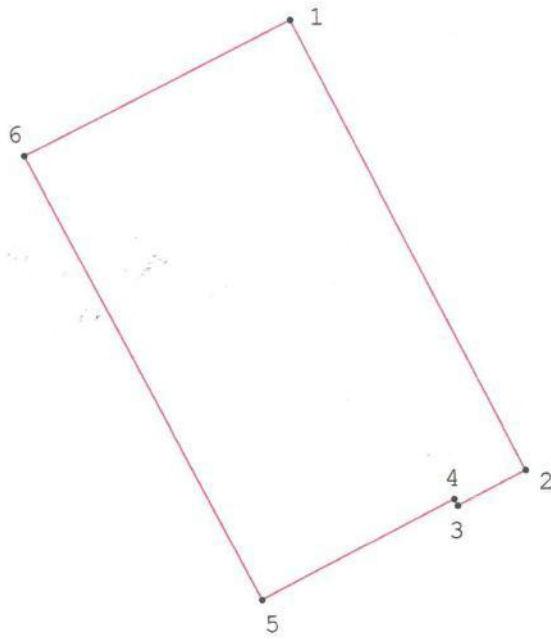


#### Условные обозначения:

- 7 - Характерная точка контура здания
- - Граница земельного участка
- (red) - Вновь образованная часть контура здания
- (with arrow) - Кадастровый номер земельного участка



79:05:0005009:1003

**Чертеж контура здания**



**Масштаб 1:500**

**Условные обозначения:**

-  7 - Характерная точка контура здания
-  - Вновь образованная часть контура здания



МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
ВСЕРОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА АВТОМОБИЛИСТОВ

ИНН 7710249303 КПП 771001001 БИК 044525209 103009, г Москва, Леонтьевский пер., д 23.

Свидетельство № СРО-П-083-0140-7710249203-000349-01 от 25.01.2011г.

## ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Автостоянка открытого типа на 52 легковых автомобилей на основе модульных быстровозводимых металлоконструкций по программе "Народный гараж", по адресу:

Г. Москва, район Царицыно, ул. Каспийская, вл. 28, корпус 1.



АОТ.50-ПП

Экз. 4.

*Рассмотрено:*  
*А. Ю. Голофаст*  
ВЧАЛЫНИК УПРАВЛЕНИЯ  
ПНР ГОЛОФАСТ А. Ю.

Г. Москва 2010г.



МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
ВСЕРОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА АВТОМОБИЛИСТОВ

## ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

АВТОСТОЯНКА ОТКРЫТОГО ТИПА  
НА 52 ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ  
НА ОСНОВЕ МОДУЛЬНЫХ БЫСТРОВЗВОДИМЫХ  
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ  
ПО ПРОГРАММЕ «НАРОДНЫЙ ГАРАЖ»  
по адресу: г. Москва, ЮАО, район Царицыно,  
Каспийский в-л, д. 28, корпус 1.

Согласовано  
Первый заместитель  
префекта ЮАО




С. Н. Турбов

Председатель МГО ВОА  В.Г. Курнянов.

ГАП  И.И. Нестеров

ГПП  И.И. Нестерова

«Согласовано»  
глава Царицыно г-но, «Эксперт»  
 В.Г. Егоров

АОТ 50-ПТ

Справка № 05

Проект (рабочий проект) на строительство автостоянки открытого типа на основе модульных быстровозводимых металлоконструкций,

по адресу: г. Москва, ЮАО, район Царицыно,  
ул. Кастийская, вл. 28, корпус 1, Корпус 1

разработан в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями при согласовании исходно-разрешительной документации;

предусматривает мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрыво-пожарную и пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.



Инженерно-геологические изыскания выполнены в полном объеме, соответствует нормативным документам и достаточны для разработки проектной документации.

ГАП




Нестеров И.Н.

Справка составлена согласно приложению к распоряжению Мэра г. Москвы от 11.04.2000 № 378-РМ (с изменениями на 11 июля 2006года).

<b>АОТ.50 - ПП</b>		 МГО ВОА
Справка главного инженера.		
ГАП	 Нестеров И.Н.	-3-

Содержание альбома  
«Проектное предложение».

№ п/п	Содержание	Колич. листов	Порядковый номер
1	Титульный лист	1	1
2	Авторский коллектив	1	2
3	Справка главного инженера	1	3
4	Содержание альбома	1	4
5	Пояснительная записка	7	5-11
6	ТЭП	1	12
7	Местоположение объекта в г. Москве	2	13-14
8	Ситуационный план	1	15
9	СПОЗУ	1	16
10	Существующее положение	1	17
11	Перспективный вид	1	18
	<i>Архитектурные решения.</i>		
12	План 1-го этажа	1	19
13	План размещения автомобилей на 1-м этаже	1	19.1
14	Мобильная туалетная кабина (фрагмент)	1	19.2
15	План 2-го этажа	1	20
16	План размещения автомобилей на 2-м этаже	1	20.1
17	Фасад 1-6, 6-1	4	21.1
18	Устройство фасадов 1-6, 6-1. Вариант 1.		21.2
19	Узел крепления текстильного фасада к каркасу		21.3
20	Устройство фасадов 1-6, 6-1. Вариант 2.		21.4
21	Фасад А-Д, Д-А	3	22.1
22	Устройство фасадов А-Д, Д-А. Вариант 1.		22.2
23	Устройство фасадов А-Д, Д-А. Вариант 2.		22.3
24	Разрезы 1-1, 2-2, 3-3	1	23
	<i>Схемы, планы.</i>		
25	Схема движения автомобилей	1	24
26	План подъезда противопожарной техники	1	25
27	План благоустройства	1	26
	<i>Руководящие и планирующие документы</i>		
28	Распоряжение Префекта ЮАО г. Москва от 20.10.11. №01 -41-520	1	27
29	Акт о выборе земельного участка для строительства объекта гаражного назначения	2	28-29
30	Схема расположения ЗУ на кадастровой карте территории	1	30
31	Заключение УФС по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г. Москве	1	31
32	Заключение ГУ МЧС ЮАО	1	32
33	Заключение Департамента природопользования и охраны окружающей среды	2	33-34
34	СРО	2	35-36
35	Сертификат (паспорт) завода-изготовителя	1	37
36	Сертификат соответствия	1	38
37	Распоряжение ДЗР от 11.10.2010г. № 3858	1	39
38	Приложение к распоряжению ДЗР	4	40-43

<b>АОТ.50 - ПП</b>		 МГО ВОА
Содержание альбома.		
ГАП <u>Нестеров</u>	Нестеров И.Н.	-4-

**Пояснительная записка**  
к проекту автостоянки открытого типа на 52 легковых автомобилей на основе  
модульных быстровозводимых металлоконструкций по программе  
«Народный гараж»

*по адресу: г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Каспийская ул., вл. 28, корпус 1.*

**1.1.Общая часть**

Основанием разработки проекта автостоянки открытого типа, на основе модульных быстровозводимых металлоконструкций по программе «Народный гараж» является:

- выполнение постановления Правительства Москвы № 253-ПП от 01.04.2008г. «О городской целевой программе строительства гаражей-стоянок в городе Москве на период 2008-2010г.г.,
- порядка (временного) предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта гаражного назначения на территории города Москвы от 02.04.2009г, подписанного Мэром Москвы,
- Распоряжения Префекта ЮАО г. Москвы от 20 октября 2010г. № 01-41-520.
- Акта о выборе земельного участка для строительства объекта гаражного назначения от 20.10.2010. Технического задания, разработанного Московским городским отделением Всероссийского общества автомобилистов.


Участок застройки расположен по адресу: г. Москва, ЮАО, район Царицыно, Каспийская ул., вл. 28, корпус 1, относящийся к категории земель населенных пунктов. Участок граничит с Юга и Юго-Востока с ул. Каспийская, с Востока – с ул. Луганская, с Севера – с ул. Ереванской. Участок не благоустроен, захламлен твердыми бытовыми отходами, имеет гаражные объекты типа «Ракушка» в хаотическом расположении.

Основные технические решения направлены на возведение здания 2-этажной автостоянки открытого типа на 52 машиномест с применением модульных однотипных металлоконструкций с возможностью повторного применения проекта, минимизацию проектного решения с целью максимального удешевления стоимости машиноместа.

На основании сертификационных испытаний № 103/09 от 24.02.2009г МГО ВОА имеет сертификат соответствия № РОСС RU/ АВ34.Н00238, а также сертификат № 63-5 – паспорт завода-изготовителя.

В пятне застройки отсутствуют инженерные сети и коммуникации подлежащее выносу.

Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

<b>АОТ.50 - ПП</b>	 <b>МГО ВОА</b>
Пояснительная записка.	
ГАП <u>Нестеров И.Н.</u> Нестеров И.Н	-5-

11



## 1.2. Архитектурно-планировочные решения.

Проектом 2-этажного гаража-стоянки предусмотрено размещение в здании 52 автомобилей, хранение автомобилей манежное

Согласно СНиП 2.01.07 -85 здание относится ко II (нормальному) уровню ответственности, коэффициент надежности по ответственности равен 0,95.

По функциональной пожарной опасности здание относится к классу Ф5.2, Степень огнестойкости III, категория пожарной опасности «В»

Первый и второй этажи связаны посредством въездного пандуса одной лестничной клетки и противопожарной лестницы для входа и выхода людей, а также их эвакуации в случае пожара.

Въезд-выезд в гараж-стоянку осуществляется с ул. Каспийская

За отм. 0.000 принята отм. пола 1 этажа у оси Б.

Архитектурно-планировочное решение автостоянки позволяет предусмотреть несколько решений фасадов, которые представляют собой суперграфическое решение, определяемое УПСП МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ.

На первом этаже предусмотрено выделение двух машиномест для инвалидов, а также устройство помещений для охраны, хранения огнетушителей, уборочного инвентаря и биотуалета.

## 1.3. Технологическая часть

Основные технические и технологические решения объекта принимаются исходя из общей градостроительной ситуации, композиционного плана размещения сооружения на отведенном земельном участке строительства и принятой схеме организации движения транспорта.

В помещении автостоянки допускается хранение автомобилей с бензиновыми и дизельными двигателями. Помещения, предназначенные для хранения автомобилей относятся к категории «В», по пожарной опасности к классу «П-1» по ПУЭ.

Места хранения и подъезды предполагают размещение легковых автомобилей среднего класса.

Режим работы:

1. Количество дней в году ..... 365;
2. Количество смен в сутки ..... 3;
3. Продолжительность смены ..... 8 час.

Хранение автомобилей предусматривается в открытом 2-х этажном здании на основе модульных быстровозводимых металлоконструкций с размерами 45x21.8 в осях 1-6; А-Д.

Междуэтажное перемещение автомобилей осуществляется по прямой однопутной рампе шириной 3,45 м, расположенной у наружной стены здания гаража стоянки в осях 3-6; А-Б.


Стоянка-манежного типа с однорядной расстановкой автомобилей.

Количество мест хранения-52 в том числе:

- 1-й этаж- 26, в т. ч. 2 м/м для инвалидов
- 2-й этаж- 26;

Установка автотранспорта на хранение осуществляется передним ходом

Проезды и расстояние между подвижным составом и элементами строительных конструкций соответствует нормам технологического проектирования.

<b>АОТ.50 - ПП</b>		 <b>МГО ВОА</b>
Пояснительная записка.		
ГАП <u>Нестеров И.Н.</u>	Нестеров И.Н.	-6-

Для защиты строительных конструкций в проекте предусмотрены колесоотбойники.

В разделе "Технологические решения" предусматриваются соответствующие мероприятия по противопожарным требованиям.

Категории по пожарной опасности и классы помещений по ПУЭ приняты согласно следующим нормативным документам:

- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий сооружений»;
- НПБ 105-95 "Определение категорий помещений и зданий по взрывопожарной и пожарной опасности";
- "Правила устройства электроустановок" (ПУЭ).

Данные по характеристике производственных процессов, по классам и категориям помещений, мероприятия по противопожарным требованиям приведены в таблице.

Наименование	Отметка, оси	Площадь, м <sup>2</sup>	Категория пожарной опасности	Класс зоны по ПУЭ	Средства пожаротушения
1	2	3	4	5	6
Гараж-стоянка на 55 автомашину	0,000 1-6; А-Д	821.72	Вн	-	Первичные средства пожаротушения
Гараж-стоянка на 55 автомашин	+3,00 1-6; А-Д	821.72	Вн	-	То же

Огнетушители, расположенные в гаражах-стоянках автомашин.

Нормативные ссылки:

- ВСН 01-89 «Ведомственные строительные нормы предприятий по обслуживанию автомобилей»
- СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»;
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий сооружений»;
- НПБ 105-95 "Определение категорий помещений и зданий по взрывопожарной и пожарной опасности";
- "Правила устройства электроустановок" (ПУЭ).


#### 1.4. Конструктивные решения.

Конструктивная схема здания – стальной каркас, сопряжение балок перекрытия и покрытия с колоннами – шарнирное. Соединение элементов каркаса предусмотрено на болтах класса прочности 5.8 без контролируемого натяжения

Каркас автостоянки запроектирован в легких металлических конструкциях комплектной поставки.

Устойчивость каркаса в поперечном направлении обеспечивается поперечными вертикальными связями, установленными по цифровым осям.

Устойчивость каркаса в продольном направлении обеспечивается продольными вертикальными связями по осям «А» и «Д», а также жесткими дисками в уровне перекрытий, образованными монолитной железобетонной литой и горизонтальными связями, а также жестким диском в уровне покрытия, образованным горизонтальными связями и профнастилом кровли.

<b>АОТ.50 - ПП</b>		
Пояснительная записка.		
ГАП <u>Нестеров</u>	Нестеров И.Н.	МГО ВОА -7-

Колонны каркаса, балки перекрытия и покрытия предусмотрены из двутавров с параллельными гранями полок по СТО АСЧМ 20-93.

Вертикальные связи по колоннам – из замкнутых гнутосварных профилей. Горизонтальные связи покрытия приняты из прокатных уголков.

Основные расчетные положения, нагрузки, материал конструкции и соединение элементов приведены в чертежах КМ.

Огнезащита и антикоррозионная защита металлоконструкций принята огнезащитным покрытием «Протерм Стил» толщиной 1,0 мм для несущего каркаса и 0,4 мм для прогонов и балок кровли, по грунтовке ГФ-021. Антикоррозионная защита решетчатого ограждения перекрытий – окраска эмалью ХВ-16 по грунтовке ГФ-021.

Перекрытия приняты толщиной 120 мм из монолитного железобетона кл. В20, F100, W6 по второстепенным стальным балкам из прокатных профилей.

Наружные стены лестничной клетки приняты из ячеистобетонных блоков толщиной 300 мм, подземной части – из блоков стен подвалов. Горизонтальная гидроизоляция стен – из цементно-песчаного раствора состава 1:2.

Лестница – из сборных ж.б. маршей и площадок.

Фундаменты – столбчатого типа, монолитные ж.б. и сборно-монолитные: из сборных ж.б. плит фундаментов по ГОСТ 13580-85 с монолитными ж.б. подколонниками. Расчетное сопротивление грунтов основания – 20,0 тс/м<sup>2</sup>, давление под подошвой фундаментов – 19,1 тс/м<sup>2</sup>, осадка фундаментов – 0,9-1,7 см, относительная разность осадок 0,001.

Фундаменты пол лестничные клетки – ленточные, из сборных бетонных блоков по ГОСТ 13578-78.

#### 1.4. Противопожарные мероприятия.

Объект относится к III степени огнестойкости. Места стоянок автомобилей по пожарной опасности относятся к категории В1.

В проекте пожаротушения предусмотрено:

Устройство внутреннего противопожарного водопровода и выполняется сухотрубным с выведенными наружу патрубками, оборудованными задвижками, обратными клапанами и соединительными головками для подключения пожарной техники (п. 65 СНиП 21-02 99);

В соответствии с таблицей 2 СНиП 2.04.01-85\* расход воды на внутреннее пожаротушение составляет 10,4 л/сек (две струи по 5,2 л/сек)

Установка пожарных шкафов;


Установку огнетушителей по всему периметру у несущих конструкций.

Для эвакуации людей из помещений автостоянки предусматриваются два эвакуационных выхода.

Подъезд к объекту противопожарной техники осуществляется с стороны ул. Каспийская по существующим маршрутам проезда автомобилей (дорога шириной 6 м.).

Противопожарная техника имеет свободный доступ к местам присоединения к внутреннему противопожарному водопроводу объекта.

Движение противопожарной техники у оси 6-1 и 1-6 осуществляется по круговому маршруту, имеющему возможность разворота с радиусом 15 м.

АОТ.50 - ПП	
Пояснительная записка.	
ГАП <i>Нестеров</i> Нестеров И.Н.	 МГО ВОА -8-

### 1.5. Электроснабжение, молниезащита и заземление.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств осуществляется к электросети «Московской объединенной электросетевой компании» и проектируется согласно технического задания и нормам проектирования.

По обеспечению надежности электроснабжения потребители электроэнергии относятся к II категории.

Основные потребители электроэнергии объекта:

- Электроприводы подъема ворот.
- Электроосвещение внутреннее.

Распределение электроэнергии производится непосредственно от щита распределительного РЩ, управление электроосвещением осуществляется сигнализаторами движения.

Общая потребляемая мощность составляет 4,5 кВт.

Групповая сеть выполняется:

медными проводами, проложенным открыто в стальных тонкостенных трубах; кабелем ВВГ под скобы в помещении РЩ к прибору ОПС.

Учет потребляемой электроэнергии осуществляется расчетными счетчиком.

В соответствии с «Инструкции по устройству молниезащиты зданий и сооружений» (РД34.21.122-87) здание автостоянки относится к III-ей категории по устройству молниезащиты. В качестве молниеприемников используются металлическая кровля (профнастил по металлическим прогонам) и колонны каркаса здания, которые присоединяются к заземляющей шине, проложенной в земле в траншее по периметру здания, токоотводами (круг диаметром 8мм) не реже, чем через 25м.

В проекте принята система заземления TN-C-S. Для обеспечения электробезопасности в электроустановках с целью их защитного заземления используются нулевые защитные (PE) и совмещенные (PEN) проводники.


На вводно-групповом щите предусмотрены две шины:

- N - изолированная от корпуса шина, к которой подключаются нулевые рабочие проводники групповой сети;
- PE - не изолированная от корпуса шина, соединенная с заземлителем, к которой подключаются заземляющими проводниками все открытые токопроводящие части электрооборудования.

В здании выполняется главная система уравнивания потенциалов, соединяющая между собой при помощи главной заземляющей шины:

- защитные проводники (PEN - проводники) питающей сети;
- металлические каркасы здания;
- металлическую кровлю здания;
- металлические трубы коммуникаций, входящих в здание (трубы противопожарного водоснабжения);
- контур повторного защитного заземления;
- контур молниезащиты и заземления, проложенный в земле по периметру здания;

В качестве главной заземляющей шины используется PE-шина вводно-распределительного щита ГРЩ.

<b>АОТ.50 - ПП</b>		 МГО ВОА
Пояснительная записка.		
ГАП <u>Нестеров</u>	Нестеров И.Н.	-9-

**1.7. Проект организации строительства**  
**Хозяйственная необходимость строительства.**

1. Обеспечение жителей прилегающих предоставленному участку домов машиноместами для организованного хранения легковых автомобилей.
2. Ликвидация мест неорганизованного хранения автомобилей, что обеспечит благоустройство придомовых территорий.
3. Реконструкция существующей плоскостной стоянки с ликвидацией металлических тентов и пеналов разных габаритов и конструкций, что существенно улучшает композиционно -пространственное решение застройки.
4. Для строительства автостоянки разработан более экономичный вариант - быстровозводимый гаражный модуль на основе металлоконструкций.

Условия строительства.

Автостоянка открытого типа на основе быстровозводимых металлоконструкций запроектирована на земельном участке площадью 1939м<sup>2</sup>.

Уасток не имеет уклона. На площади застройки возможно вести земляные работы, складировать необходимые материалы и конструкции, выполнять монтаж сооружения с использованием самоходных кранов, не затрагивая близлежащие земли.

До возведения автостоянки надлежит выполнить подготовительные работы: провести эвакуацию металлических тентов и «ракушек» на территорию, определенную Районной Управой; выполнить предварительные планировочные работы; произвести вывоз излишнего грунта; произвести устройство временных двух железобетонных полос для обеспечения подвоза конструкций и работы крана-манипулятора; произвести монтаж поста мойки колес, установку «бытовки» под штаб строительства и для работающих.

Обеспечение строительства электроэнергией осуществляется от автономных агрегатов отбора мощности и не требует внешнего присоединения мощности.


Обеспечение строительства водой осуществляется ее подвозом из емкостей, обеспечивающих избыточное давление для качественной мойки колес на посту мойки.

В процессе строительства должны выполняться мероприятия:

1. По охране окружающей среды.
2. По мойке автотранспорта и другой техники, при выезде за территорию строительной площадки при выполнении планировочных работ.
3. По недопущению засорения стройплощадки и прилегающей территории.
4. По обеспечению противопожарных мероприятий.


Генеральный подрядчик обязан обеспечить контроль качества строительного монтажных работ в соответствии с системой, в которую входит:

1. Анализ проектной документации.
2. Входной контроль материалов, конструкций и деталей.
3. Оперативный контроль геометрических размеров.
4. Геодезический контроль высотных отметок.
5. поэтапную сдачу приемку выполненных работ.
6. Составление актов на скрытые работы.

<b>АОТ.50 - ПП</b>	
Пояснительная записка.	
ГАП <i>Нестеров</i> Нестеров И.Н.	 МГО ВОА -10-

При производстве строительномонтажных работ должны обеспечивать безопасные условия труда: обучение персонала безопасным методам труда, соблюдение требований СНиП 1204-2002 «Безопасность труда в строительстве», инструкции по технике безопасности при выполнении конкретных работ и при использовании машин и механизмов.


К началу строительно-монтажных работ должен быть оформлен ордер на подготовительные и основные работы.

<b>АОТ.50 - ПП</b>		 <b>МГО ВОА</b>
Пояснительная записка.		
ГАП <u>Нестеров</u>	Нестеров И.Н.	-11-

12

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
автостоянки открытого типа на 52 машиноместа на основе модульных  
быстровозводимых металлоконструкций по программе "Народный гараж" по адресу:  
г. Москва, ЮАО, район Царицыно, ул. Каспийская, вл. 28, корпус 1.


№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Числовое значение
1	Размеры в плане	м	37,5 x 21,8
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	817,5
3	Полезная площадь	м <sup>2</sup>	1635
	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1939
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	4675,50
5	Количество машиномест		52
6	Размеры стояночных участков	м	5,5 x 2,5
7	Количество этажей		2
8	Высота 1-го этажа до низа выступающих конструкций	м	+2.900
	Высота 1-го этажа до верха выступающих конструкций	м	+3.000
9	Высота 2-го этажа до низа выступающих конструкций	м	+5.360
10	Высота 2-го этажа до верха выступающих конструкций	м	+5.880
	Общая высота конструкции	м	+5.880
11	Ширина пандуса	м	3450
12	Этажный проезд	м	6300
13	Уклон кровли	%	5

<b>АОТ.50 - ПП</b>		
Технико - экономические показатели.		
ГАП <u>Нестеров</u>	Нестеров И.Н.	МГО ВОА
		-12-

18



Местоположение автостоянки открытого типа  
на основе модульных металлоконструкций по адресу:  
г. Москва, ЮАО, район Царицыно, ул. Каспийская, вл. 28 корпус 1.

АОТ.50 - ПП	
Местоположение объекта в г. Москве.	
ГАП <i>Нестеров</i> Нестеров И.Н	 МГО БОА -13-

19.





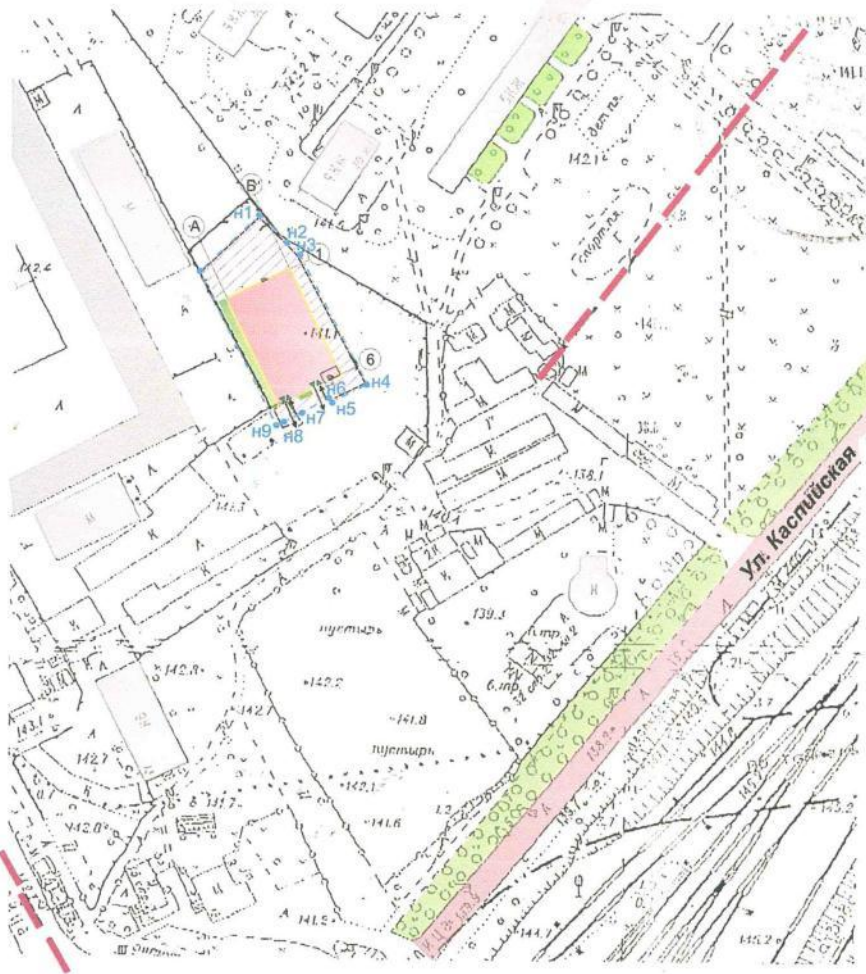
● Местоположение автостоянки открытого типа  
на основе модульных металлоконструкций по адресу:  
г. Москва, ЮАО, район Царицыно, ул. Каспийская, вл. 28, корпус 1 ("Б", "В")

АОТ.50 - ПП  
Местоположение объекта в г. Москве.  
ГАП *Нестеров* Нестеров И.Н.

  
МГО БОА  
-14-

20

Округ: ЮАО, район Царицыно



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦЫ УЧАСТКА

Поз.	Наименование	Площадь покрытия кв. м.
1	Общая площадь участка	1939
2	Общая площадь застройки	817.5
3	Площадь асфальтового покрытия	986.1
4	Площадь газонов	85
5	Площадь отмстки	50.4

ОСНОВНЫЕ ТЭП

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Числовое значение
1	Размеры в плане	М	37.5X21.8
2	Площадь застройки	М <sup>2</sup>	817.5
3	Полезная площадь	М <sup>2</sup>	1635
4	Площадь земельного участка	М <sup>2</sup>	1939
5	Строительный объем	М <sup>3</sup>	4675.5
6	Количество машиномест		52
7	Размеры стояночных участков	М	5.5x2.5
8	Количество этажей		2
9	Высота 1-го этажа до верха выступающих конструкций	М	+3.000
10	Высота 2-го этажа до верха выступающих конструкций	М	+5.880
11	Общая высота конструкции	М	+5.880
12	Ширина пандуса	М	3.450
13	Ширина этажного проезда	М	6.300
14	Уклон кровли	%	5

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Линии градостроительного регулирования
	Граница отведенного земельного участка
	Точка границы, определяющая ее положение на местности
	Существующие здания и сооружения
	Проектируемая автостоянка
	Лестничный марш
	Запасный выход
	Въезды - выезды в гараж - стоянку
	Направление движения автомобилей
	Обустраиваемые газоны
	Проектируемое асфальтовое покрытие

АОТ.50 - ПП

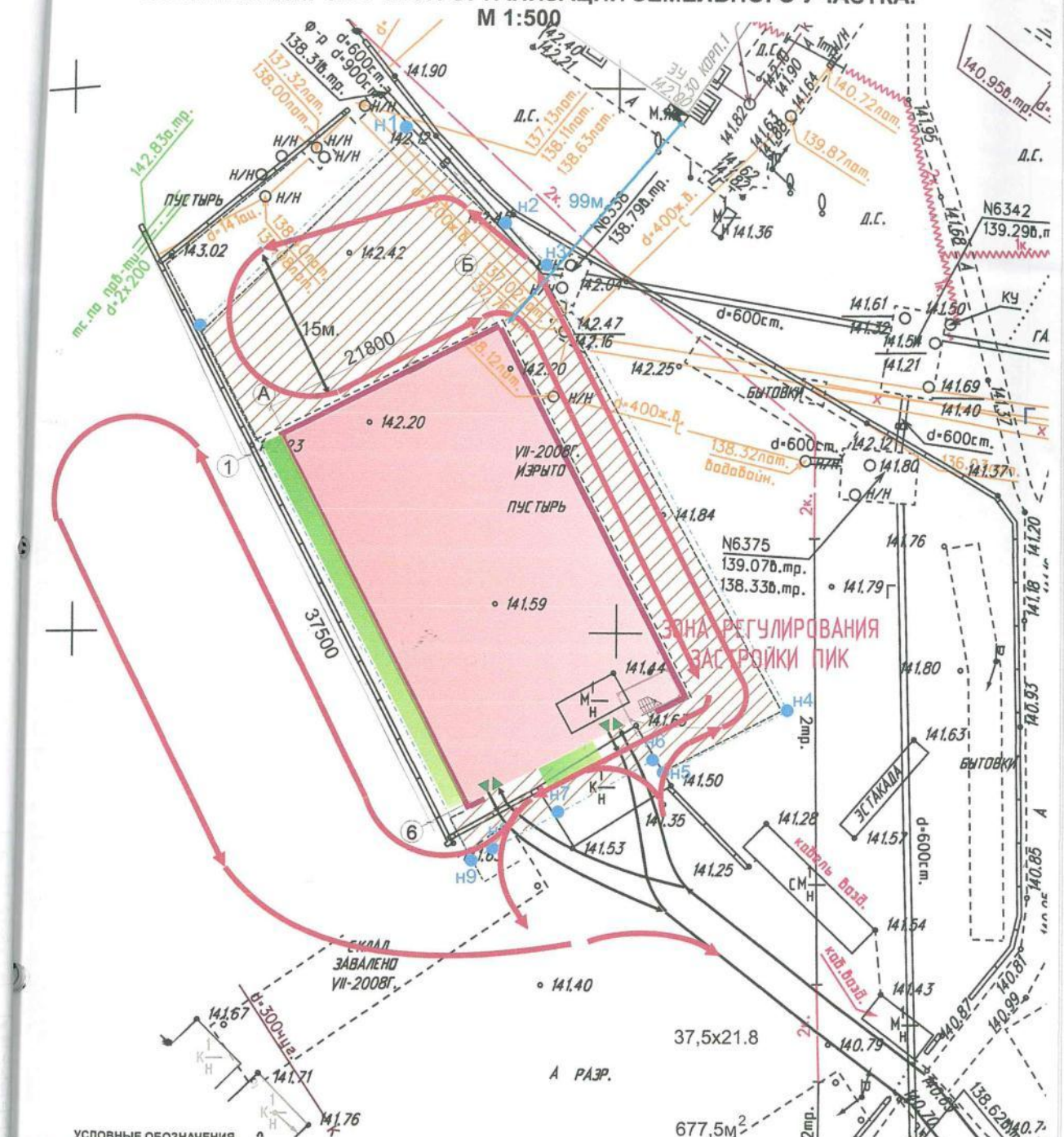
Ситуационный план М 1:2000.

ГАП *Нестеров* Нестеров И.Н.

МФО ВОА  
-15-

# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

М 1:500



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Линии градостроительного регулирования
	Граница отведенного земельного участка
	Точка границы, определяющая ее положение на местности
	Существующие здания и сооружения
	Проектируемая автостоянка
	Лестничный марш
	Запасный выход
	Въезды - выезды в гараж - стоянку
	Направление движения автомобилей
	Маршрут движения противопож. техники
	Обустраиваемые газоны
	Проектируемое асфальтовое покрытие
	Отмостка

## ОСНОВНЫЕ ТЭП

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Числовое значение
1	Размеры в плане	М	37,5x21,8
2	Площадь застройки	М <sup>2</sup>	817,5
3	Полезная площадь	М <sup>2</sup>	1635
4	Площадь земельного участка	М <sup>2</sup>	1750
5	Строительный объем	М <sup>3</sup>	4675,5
6	Количество машиномест	М	52
7	Размеры стояночных участков		5,5x2,5
8	Количество этажей	М	2
9	Высота 1-го этажа до верха выступающих конструкций	М	+3,000
10	Высота 2-го этажа до верха выступающих конструкций	М	+5,880
11	Общая высота конструкции	М	+5,880
12	Ширина пандуса	М	3,450
13	Ширина этажного проезда	М	6,300
14	Уклон кровли	%	5

## БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦЫ УЧАСТКА

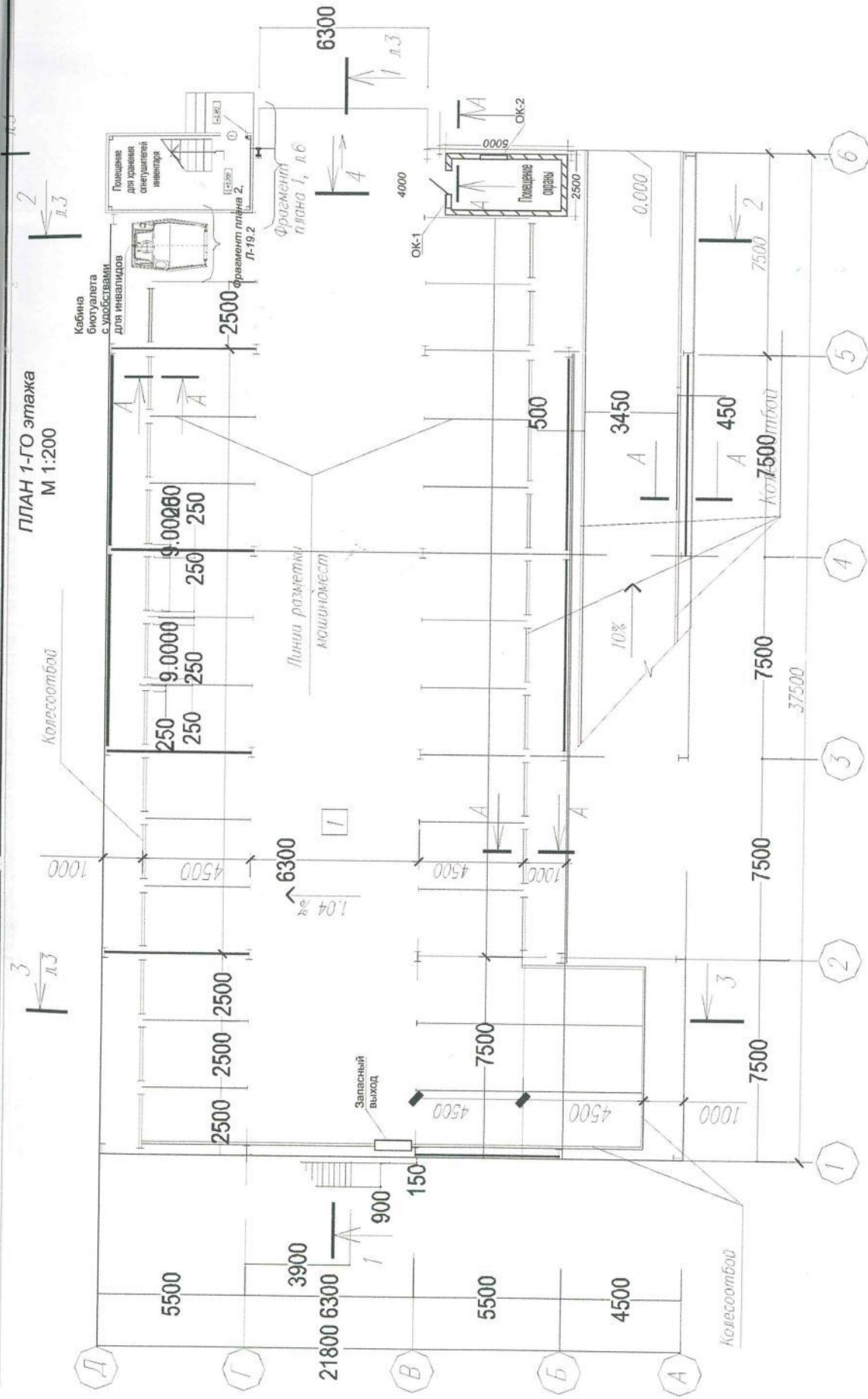
Поз.	Наименование	Площадь покрытия кв. м.
1	Общая площадь участка	1750
2	Общая площадь застройки	817,5
3	Площадь асфальтового покрытия	797,1
4	Площадь газонов	85
5	Площадь отмостки	50,4


Автостоянка открытого типа на основе модульных металлоконструкций по адресу:  
г. Москва, ЮАО, район Царицыно, ул. Каспийская, вл. 28, корпус 1.

ОО МГО ВОА

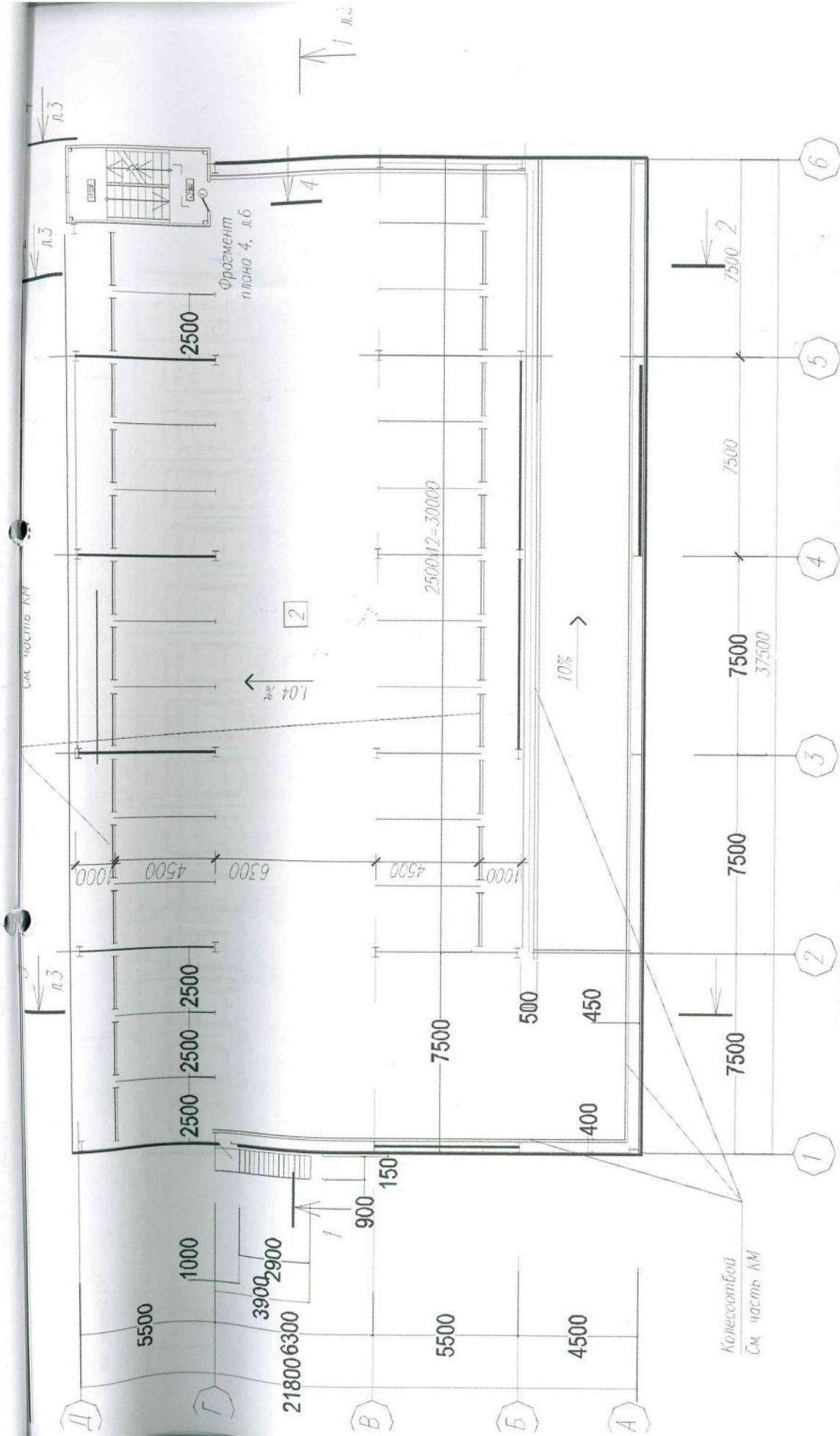
-16-

ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА  
М 1:200



  
**МФО ВС**  
**АОТ.50 - ПП**  
 План 1-го этажа.  
 ГАП *Коринь* *Цириков И.И.*





АОТ.50 - ПП

План 2-го этажа. М 1:200

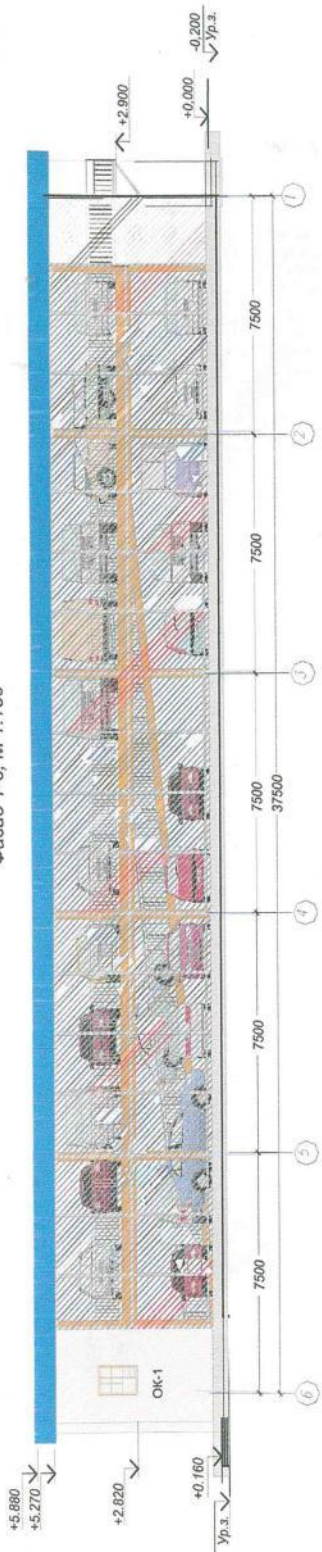
ГАП *Несеров* Несеров И.Н.

МГОЕ

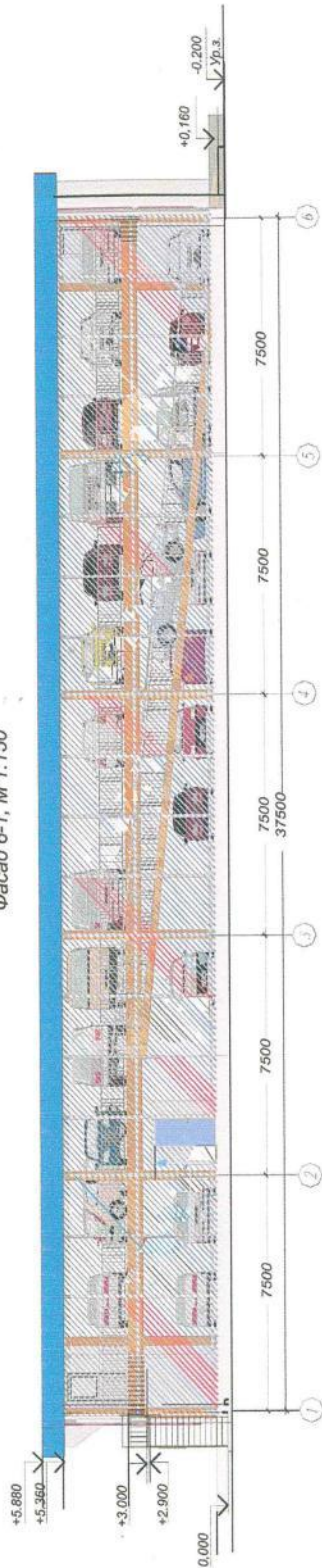
20



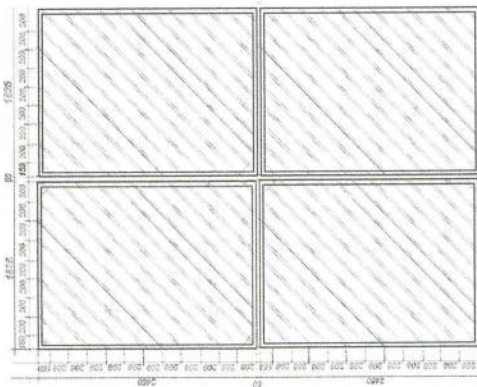
Фасад 1-6, М 1:150



Фасад 6-1, М 1:150



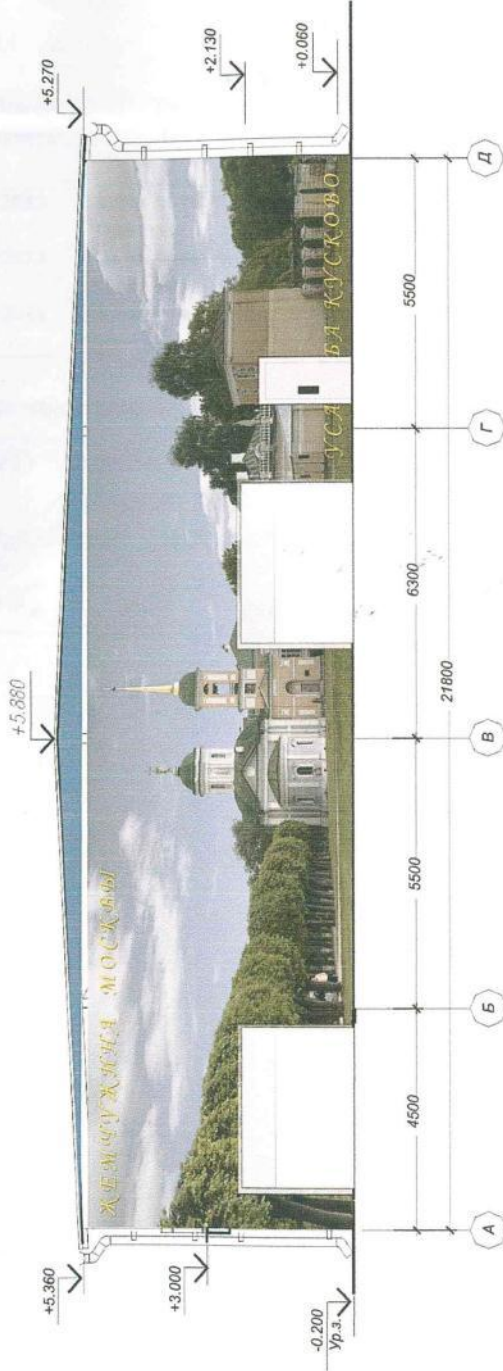
Фрагмент устройства декоративного фасада



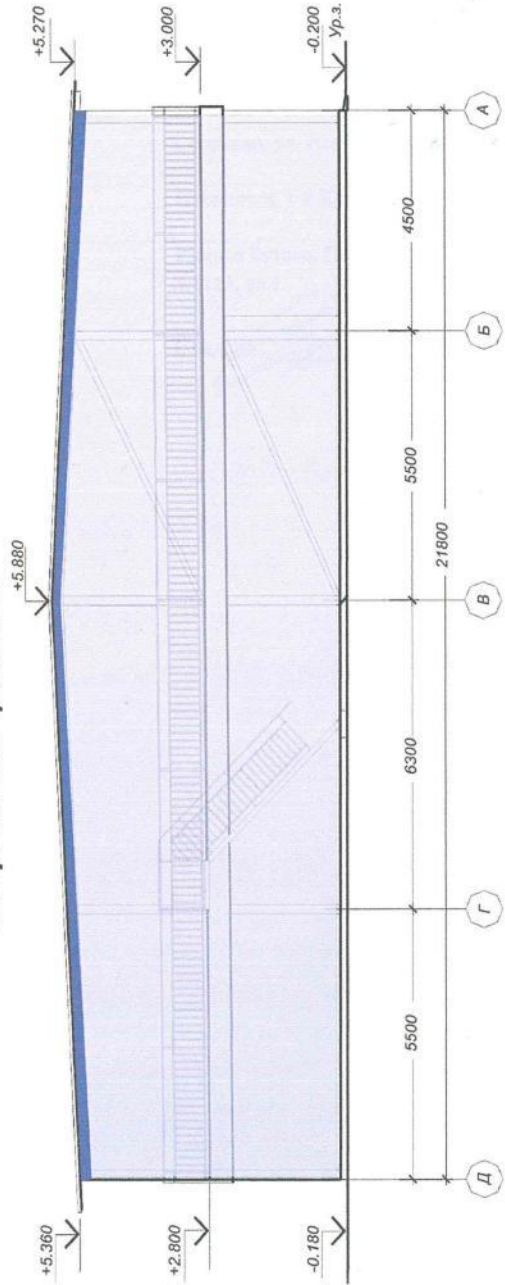
АОТ-50 - ПП  
 Фасад 1-6, 6-1. Устройство фасадов. Вариант 2.  
 МГО ВОА  
 -21.4-  
 ГАП *Невский* Нестеров И.Н.




**ФАСАД А-Д. м 1:150**  
**Устройство фасадов.**



**ФАСАД Д-А. м 1:150**  
**Устройство фасадов.**



 АОТ.50 - ПП Фасад А-Д, Д-А. Устройство фасадов. Вариант 1.	
ГАП <i>Нестеров</i>	Нестеров И.Н.
МГО	

**ГУП "МОСГОРГЕОТРЕСТ"**

**Координаты пунктов опорной геодезической сети г. Москвы (ОГС Москвы)**

Срок использования - 2 года с даты выдачи

аказчик: Общество с Ограниченной Ответственностью ГеоКадГрупп

Счет №: 8/2386-14

5.10.2014 г.

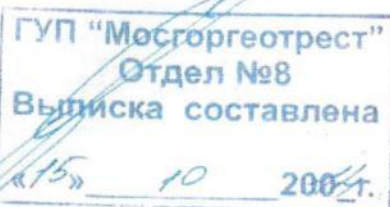
Выписка из каталогов

Страница 1 из 1

№ п/п	Номер пункта	Тип пункта Название	Координаты		Высота	Местоположение	
			Класс XY		Класс H		
			X,м	Y,м	H,м		
1	tr2012	марка на крыше Западная	КСГС	-3604.397	-5740.860		Солнцево, ул. Родниковая, д.7
2	tr2013	марка на крыше Курьяново	КСГС	-1001.059	11485.451		Печатники, 1-й Курьяновский пр-д, д.15
3	tr2014	марка на крыше Южное Бутово	КСГС	-15801.335	1594.159		Южное Бутово, Проектируемый пр-д №1113, вл.1

Начальник отдела: \_\_\_\_\_

Выдал: \_\_\_\_\_



## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ И - 0 5 - 0 0 7 4 7 4

(Номер договора)

22 05 2017  
(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0005009:17303

(Кадастровый №)

05/01/01663

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Татаруновой Татьяны Викторовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 21 октября 2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1240, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО АВТОМОБИЛИСТОВ**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Гарманова Сергея Геннадьевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 12 декабря 2014 г. по делу № А40-137762/12, в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», решением Градостроительно – земельной комиссии города Москвы (протокол от 07 августа 2014 г. № 25, п. 25), Актом о выборе земельного участка для целей строительства объекта гаражного назначения, утвержденным распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 27 февраля 2015 г. № 2546, решением Арбитражного суда города Москвы от 29 июня 2016 г. по делу № А40-204925/2014-181-788, оставленным без изменения постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 21 ноября 2016 г. № 09АП-42812/2016-ГК, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16 марта 2017 г. по делу № А40-204925/2014, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1 902 (одна тысяча девятьсот два) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0005009:17303, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1, и разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3), с характеристиками, указанными в пункте 1.4 настоящего Договора.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Участок предоставляется для целей строительства объекта гаражного назначения в соответствии с условиями настоящего Договора.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на **6 (шесть) лет**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации настоящего Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной

платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

3.5. Уведомление (п. 3.2 и п. 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.2. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объекта в течение шести лет с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем.

После завершения строительства Арендатор обязуется представить Арендодателю подтверждение зарегистрированных имущественных прав на объект.

4.3. Арендатору осуществить строительство объекта с параметрами, указанными в п. 1.4 Договора.

4.4. Арендатор обязуется выполнить действия по подготовке объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с обосновывающими материалами к градостроительному плану земельного участка и оплатить плату за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

4.5. Арендатор не вправе передавать Участок в субаренду.

4.6. Арендатор обязан использовать Участок, находящийся в зоне регулирования застройки с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

4.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор.

5.2. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.3. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендатор обязан:**

5.4. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.5. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.6. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ

на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.7. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора.

5.8. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.9. Не нарушать прав соседних землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников.

5.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.11. Осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию объекта в соответствии с правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, в том числе техническими регламентами, ГОСТ, СНИП, МГСН.

5.12. В порядке, установленном законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, обеспечить проведение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения объекта в соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующей организации.

5.13. Обеспечить безвозмездную передачу результатов работ по проектированию и строительству инженерных сетей и сооружений городского значения в собственность города Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы в порядке, установленном действующими актами.

5.14. Раз в полугодие не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, представлять Арендодателю отчет о выполненных работах.

5.15. В течение 7 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на возведенный объект представить Арендодателю необходимые документы для переоформления прав на Участок.

5.16. При строительстве подземных объектов восстановить нарушенный поверхностный слой и разместить необходимые знаки, отмечающие наличие подземного объекта и его технические зоны, при их наличии.

5.17. Вносить необходимые платежи за подключение к существующим инженерным сетям.

5.18. Арендатор обязуется осуществить плату за технологическое подключение к распределительным энергетическим сетям в установленном

порядке без последующей компенсации из бюджета города.

5.19. Обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Осуществлять контроль за использованием Участка и исполнением условий настоящего Договора.

6.5. Требовать от Арендатора исполнения условий Договора, в том числе в части уплаты арендной платы и начисленных пеней, а также осуществления проектирования и строительства на Участке в установленные Договором сроки.

6.6. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.7. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.8. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.9. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.10. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

6.11. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и



действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Изменения и/или дополнения к Договору могут быть совершены Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

7.2. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает Участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует Участок не в соответствии с целью предоставления;
- использует Участок способами, запрещенными земельным и иным законодательством РФ и/или города Москвы;
- возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке;
- нарушает предусмотренные Договором сроки строительства и ввода в эксплуатацию.
- не исполняет условия раздела 4 настоящего Договора;
- осуществляет без уведомления Арендодателя или без регистрации сделки с правом аренды Участка, Участком.

7.3. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

## **8. САНКЦИИ**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве» в случае нарушения Арендатором сроков проектирования,

строительства (реконструкции), ввода объекта в эксплуатацию, арендная плата за Участок увеличивается в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном порядке.

8.4. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

9.1 Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- 2 - Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР:</b>
Департамент городского имущества города Москвы	МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО АВТОМОБИЛИСТОВ
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/2	Юридический адрес: 103009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 23
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7710249203, КПП 771001001, ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет №
в Отделение 1 Москва	в _____
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет №
БИК 044583001	БИК
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8-915-451-37-70

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы



Т. Д. Токарчикова

« \_\_\_\_\_ »

20\_\_ г.

М.П.

### От Арендатора:

Конкурсный управляющий МОСКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОТДЕЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ВСЕРОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА АВТОМОБИЛИСТОВ



С.Г. Гарманов

« \_\_\_\_\_ »

20\_\_ г.

М.П.

Московское  
Городское  
Отделение



(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(один объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>77:05:0005009:17303</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:05:0005009</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>06.06.2016</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1</u>		
Площадь:	<u>1902 +/- 15 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>27642697.98</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:05:0005009:17388</u>		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - <u>07.06.2021</u>		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) <u>77:05:0005009:150</u> . Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
Получатель выписки:			

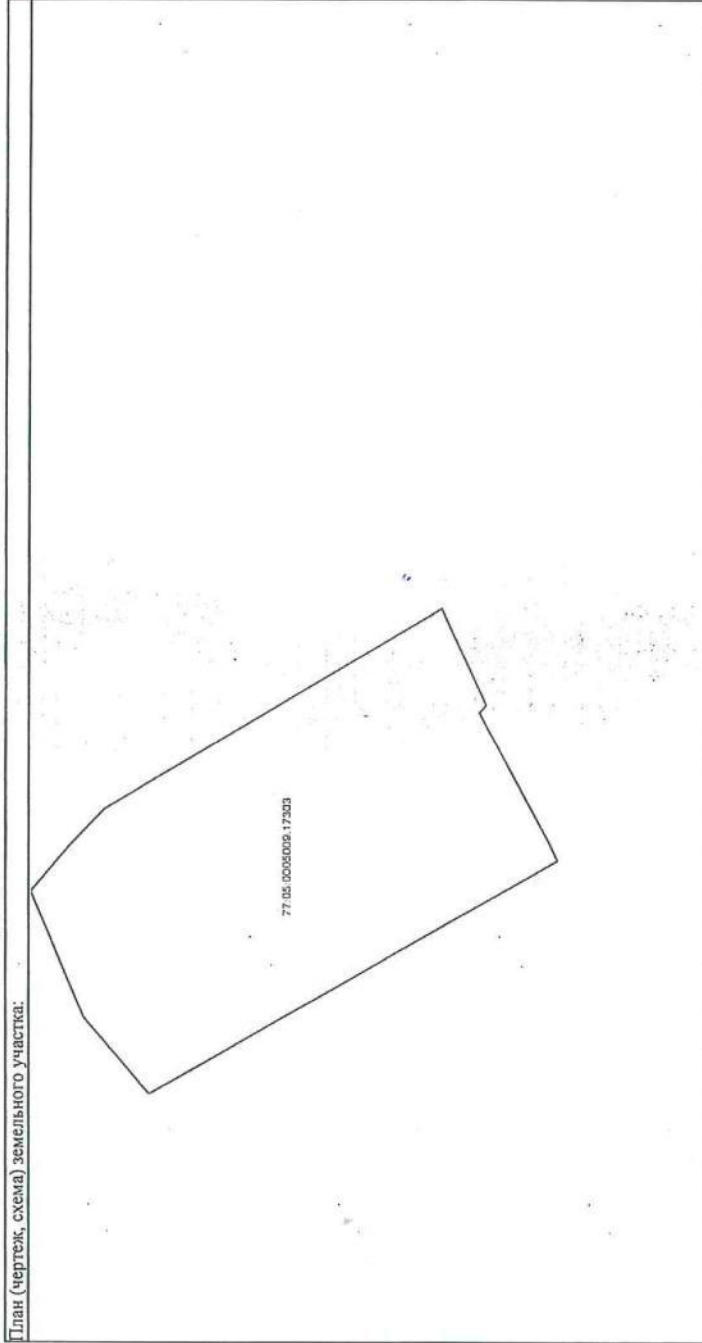
(полное наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)
---------------------------------	-----------	--------------------

М.П.

**Раздел 3**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № _____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____
<small>(из объекта недвижимости)</small>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>77:05:0005009:17303</b>



Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(полное наименование документа)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Приложение 2 к Договору  
№ И-05- 007474  
от «22» мая 2017 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № И-07- -001**

**Арендатор:** МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
- ВСЕРОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО АВТОМОБИЛИСТОВ  
**Адрес Участка:** г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1  
**Кадастровый номер** 77:05:0005009:17303

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1 902
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	27 642 697,98
1.3. Ставка арендной платы:		
1.3.1. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за первый год аренды	%	0,1
1.3.2. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за второй год аренды	%	0,1
1.3.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за третий год аренды	%	0,2
1.3.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за четвертый год аренды	%	5
1.3.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за пятый год аренды	%	7
1.3.6. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за шестой год аренды	%	8
1.3.7. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка за период с даты истечения шестилетнего срока аренды и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства	%	10
1.4. Годовая арендная плата*:		
1.4.1. Годовая арендная плата за первый год аренды	руб.	27 642,70
1.4.2. Годовая арендная плата за второй год аренды	руб.	27 642,70
1.4.3. Годовая арендная плата за третий год аренды	руб.	55 285,40
1.4.4. Годовая арендная плата за четвертый год аренды	руб.	1 382 134,90
1.4.5. Годовая арендная плата за пятый год аренды	руб.	1 934 988,86
1.4.6. Годовая арендная плата за шестой год аренды	руб.	2 211 415,84
1.4.7. Годовая арендная плата за период с даты истечения шестилетнего срока аренды и до даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства	руб.	2 764 269,80

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810045250010041  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105011028001120  
ОКТМО \_\_\_\_\_  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_\_\_ года ФЛС  
№ \_\_-0 - \_\_\_\_\_. \* НДС не облагается.

\* реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

### 4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника  
Управления оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений Департамента  
городского имущества города Москвы

« \_\_\_\_\_ »  
м.п.

  
Т. П. Кобзаричова



От Арендатора:

Конкурсный управляющий МОСКОВСКОГО  
ГОРОДСКОГО ОТДЕЛЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ - ВСЕРОССИЙСКОГО  
ОБЩЕСТВА АВТОМОБИЛИСТОВ

« \_\_\_\_\_ »  
м.п.

  
С.Г. Гарманов





**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054  
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 959-1982  
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770301001

25 МАЙ 2017

№ ДГИ-1-38940/17-1

на №

от

Конкурсному управляющему  
МГО ВОА

С.Г. Гарманову

Леонтьевский пер., д. 23,  
г. Москва, 103009

Об оформлении земельно-  
правовых отношений

Уважаемый Сергей Геннадьевич!

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение от 15.05.2017 (вх. от 17.05.2017 № ДГИ-1-38940/17) в связи с подписанием МГО ВОА проекта договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005009:17303 по адресу: г. Москва, ул. Каспийская, вл. 28, корп. 1 и сообщает.

В соответствии с решениями Градостроительно – земельной комиссии города Москвы от 07.08.2014 (протокол № 25, п. 25), Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2016 по делу № А40-204925/2014-181-788 Департаментом оформлен договор аренды от 22.05.2017 № И-05-001474 земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005009:17303.

Департамент направляет один экземпляр договора аренды земельного участка от 22.05.2017 № И-05-001474 и обращает Ваше внимание на то, что указанный документ вступает в силу с даты его государственной регистрации.

В целях государственной регистрации договора аренды земельного участка от 22.05.2017 № И-05-001474 Вам необходимо в двухнедельный срок обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) и в 3-х дневный срок со дня обращения в Управление Росреестра по Москве представить в Окно по приему корреспонденции Департамента копию расписки Управления Росреестра по Москве в получении документов на государственную регистрацию (с сопроводительным письмом).

Приложение: на 13 л. в 1 экз.

Начальник Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений

И.С. Ермилова

Старовойтова Н.В.



Фотографии объекта оценки



Рисунок 6



Рисунок 7



Рисунок 8



Рисунок 9

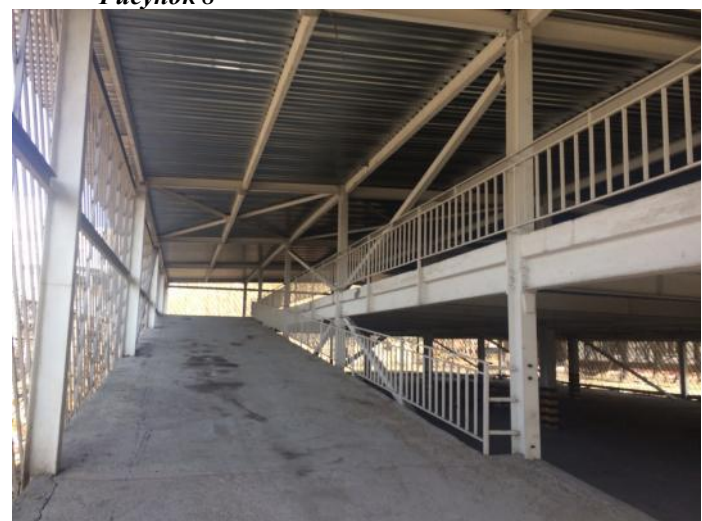


Рисунок 10



Рисунок 11

25.10.2017

Промземли на продажу — Аннино метро : Domofond.ru

**52 200 000 РУБ.** Промземли на продажу

Варшавское шоссе, вл3А, Москва

М Аннино 1,22 км

**.ипб** Оформить кредит  
от 8,25% Банк ипб (СБП) (СБП, ипб)

Получать похожие объявления Включить автоподписку



Связаться с владельцем

### Участок 58 сот. (промназначения)

Участок правильной формы, первая линия МКАД, коммуникации по границе, назначение под размещение стоянок, сервиса обслуживания автомобилей. Оперативный показ, быстрый выход на сделку, помощь в строительстве и ипотеке. Агентство недвижимости MaxRealty., Москва г, Варшавское шоссе вл3А, м. Аннино, продается Земельный участок, общ. пл. 58 соток

Распечатать Получать похожие Пожаловаться

### Информация о предложении

Цена: 52 200 000 РУБ.

Цена за сотку: 900 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 58 Соток

Дата обновления объявления: 09/10/2017

Дата публикации объявления: 09/10/2017

Номер в каталоге: 193862500

### Расположение

Варшавское шоссе, вл3А, Москва

М Аннино 1,2 км

М Улица Старокачаловская 2 км

М Улица академика Янгеля 2,4 км

М Бульвар Дмитрия Донского 1,9 км

М Лесопарковая 2,1 км

М Пражская 4,1 км

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193862500>

1/3

<sup>55</sup> ФСО №3. п.11.

**90 000 000 РУБ. Промземли на продажу**

Старобитцевская улица, 17к1, Москва

М Лесопарковая 680 м

ипб Оформить кредит  
от 8,25% Без зпгс (АОВ) Без зпгс

Получать похожие объявления

Включить автоподск



Связаться с владельцем

**Участок 100 сот. (промназначения)**

Участок прямоугольной формы, первая линия МКАД, все коммуникации по границе, назначение: Для размещения придорожных комплексов, сервиса обслуживания автомобилей, оперативный показ, быстрый выход на сделку, помощь в строительстве и ипотеке. Агентство недвижимости MaxRealty., Москва г, Юго-Западный административный округ, Старобитцевская улица 17к1, м. Аннино, продается Земельный участок, общ. пл. 100 соток



Распечатать



Получать похожие



Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 90 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 900 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 100 Соток

Дата обновления объявления: 09/10/2017

Дата публикации объявления: 09/10/2017

Номер в каталоге: 193873993

**Расположение**

Старобитцевская улица, 17к1, Москва



М Лесопарковая 680 м



М Улица Старокачаловская 920 м



М Улица академика Янгеля 2,4 км



М Бульвар Дмитрия Донского 820 м



М Аннино 1,2 км



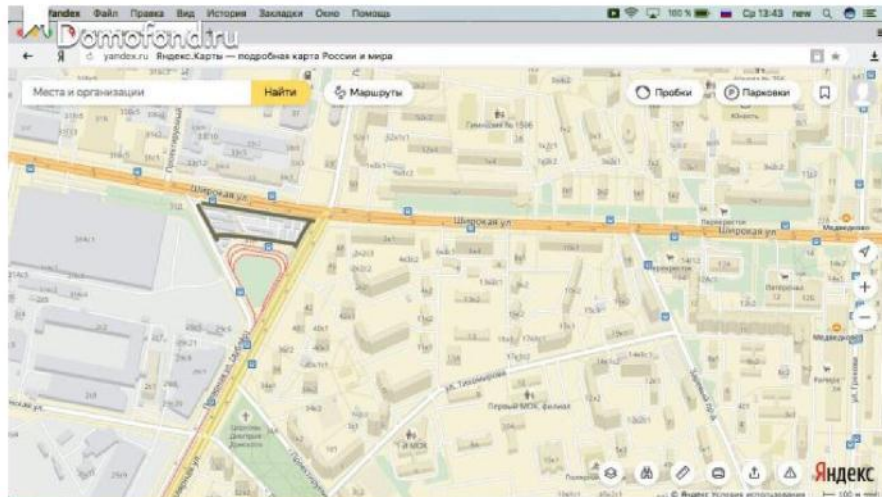
М Битцевский парк 3 км

**50 000 000 РУБ.****Промземли на продажу**

Широкая, Северное Медведково, Москва

**M** Медведково 450 м

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

**Участок 80 сот. (промназначения)**

Земельный участок 0,8 га под строительство Торгового Центра. Участок расположен на первой линии на оживленном перекрестке недалеко от метро. Высокий автомобильный трафик. Возможно построить Торговый центр более 7 000 кв.м. Цена 50 млн. руб.

Распечатать
 
 Получать похожие
 
 Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 50 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 625 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 80 Соток

Дата обновления объявления: 13/10/2017

Дата публикации объявления: 13/10/2017

Номер в каталоге: 194063977

**Расположение**

Широкая, Северное Медведково, Москва

Северное Медведково

**50 000 000 РУБ.****Промземли на продажу****M** Медведково 450 мШирокая, Северное Медведково, Москва **M** Бабушкинская 2,1 км**M** Бибирево 3,2 км**M** Медведково 450 м**M** Свиблово 3,6 км**M** Отрадное 4,9 км **M** Алтуфьево 4,3 км

**8 500 000 РУБ.****Промземли на продажу**

Варшавское шоссе, 39, Нагатино-Садовники, Москва



Нагатинская 230 м

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

**Участок 9 сот. (промназначения)**

Продается участок или требуется инвестор. Участок под строительство автосервиса, договор аренды с Москвой. 30 метров от Варшавского шоссе. 1 мин пешком от м. Нагатинская.

Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 8 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 944 444 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 9 Соток

Дата обновления объявления: 02/10/2017

Дата публикации объявления: 16/12/2016

Номер в каталоге: 175657666

**Расположение**

Варшавское шоссе, 39, Нагатино-Садовники, Москва

Нагатино-Садовники

**8 500 000 РУБ.****Промземли на продажу**

Нагатинская 230 м

Варшавское шоссе, 39, Нагатино-Садовники, Москва
 Варшавские котлы 650 м

Крымская 1,3 км

Нагатинская 230 м

Нагорная 1,7 км

ЗИЛ 2,1 км

Включить автопоиск

Коломенская 2,6 км

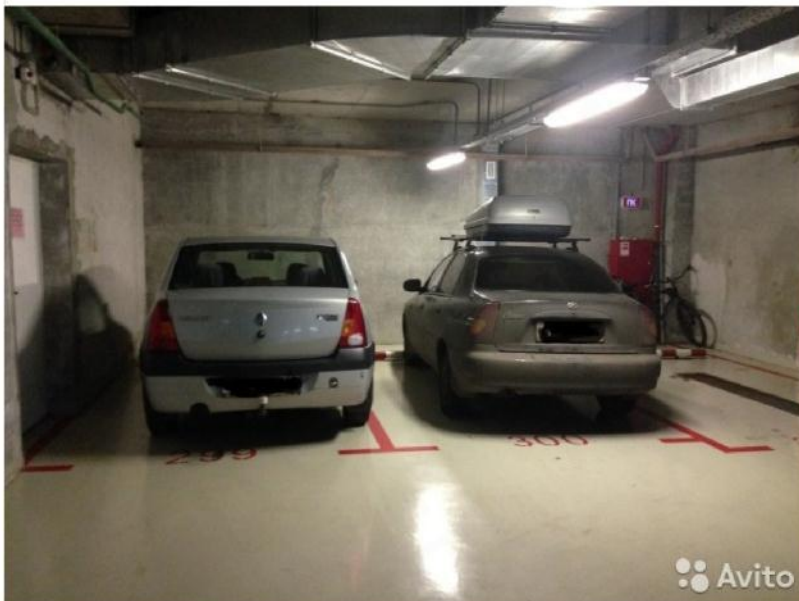
# Машиноместо, 12 м²

№ 1042907210, размещено 18 октября в 14:59

82 (+6)

1 000 000 ₹

1 100 000 ₹



8 916 700-11-25

Написать сообщение

ООО "Агентство недвижимости "Гостиный Двор" Агентство

Контактное лицо  
Галина Владимировна

Адрес  
Москва, м. Чертановская, Россия, Москва, микрорайон Северное Чертаново, 1А

Площадь: 12 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, Россия, Москва, микрорайон Северное Чертаново, 1А  
Чертановская (500 м) Севастопольская (1.6 км) Южная (1.7 км)

Скрыть карту



Продается машино-место в охраняемом паркинге. 12 кв.м. В собственности. Свидетельство получено.

× **Хочешь видеть и писать комментарии к объявлениям?**

[Подробнее](#)

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)



[Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Подать объявление](#)

[Гаражи и машиноместа](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Москва](#)

[Станция метро](#)

[Найти](#)

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / [Продам](#) / [Машиноместа](#) / [Подземный паркинг](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

## Машиноместо, 13 м<sup>2</sup>

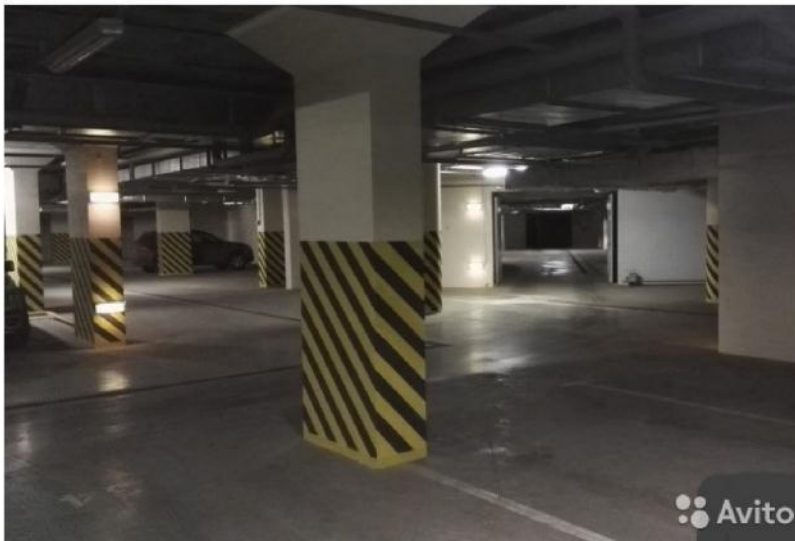
№ 1027465726, размещено 23 октября в 19:10

[813 \(+4\)](#)

▼ 1 000 000 ₽

8 926 236-75-64

[Написать сообщение](#)



### ГАРАЖИЯ

Агентство

Контактное лицо

Алексей Николаевич

Адрес

Москва, м. Кантемировская, улица Медиков, 14к2

Площадь: 13 м<sup>2</sup>; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

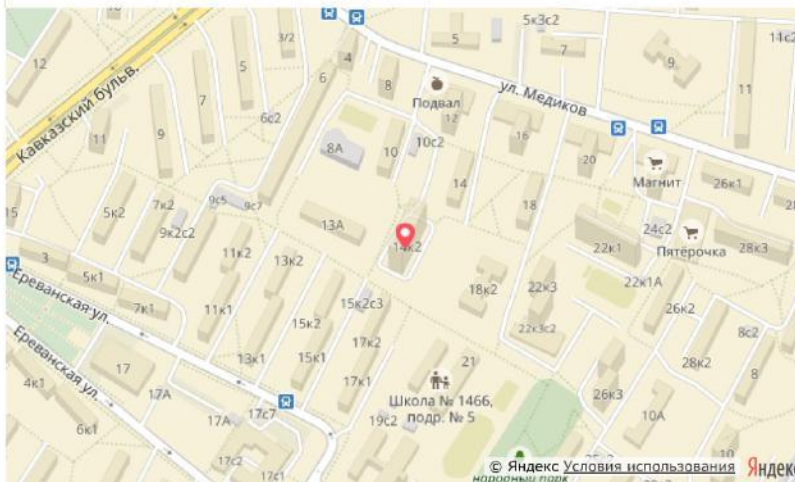
Адрес: Москва, улица Медиков, 14к2

[Кантемировская \(1.3 км\)](#)

[Царицыно \(1.3 км\)](#)

[Орехово \(2.5 км\)](#)

[Скрыть карту](#)



Продаю машиноместо в подземном 2х уровневом паркинге.Площадь 13 кв.м. (3x4,5).Влезает большой внедорожник.Вентиляция,пожарная

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_13\\_m\\_1027465726](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_1027465726)

1/2

# Машиноместо, 17 м²

1 300 000 ₽

№ 529894360, размещено 15 октября в 14:03 [66 \(+4\)](#)



8 926 236-75-64

Написать сообщение

### ГАРАЖИЯ

Агентство

Контактное лицо

Алексей

Адрес

Москва, м. Каховская, симферопольский бульвар д.15

Площадь: 17 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, симферопольский бульвар д.15  
Каховская (500 м) Севастопольская (600 м)  
Нахимовский проспект (800 м)



Продаю машиноместо на втором этаже в многоуровневом паркинге. Площадь 17 кв.м.Свободно влезает большой внедорожник.Система видеонаблюдения;



## Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

№ 1117243058, размещено 18 октября в 16:35

713 (+4)

1 200 000 ₽



8 925 337-59-10

Написать сообщение

Лилия

На Avito с августа 2012

Продавец

20 объявлений пользователя

Адрес

Москва, м. Царицыно, г. Москва,  
ул.Севанская влад.60 напротив (ул.  
Бехтерева,14)Площадь: 20 м<sup>2</sup>; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

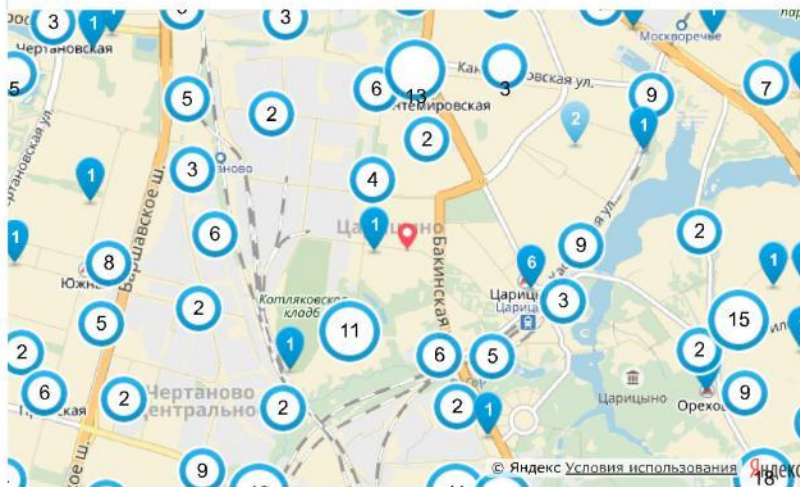
Адрес: Москва, г. Москва, ул.Севанская влад.60 напротив (ул. Бехтерева,14)

Царицыно (1.1 км)

Кантемировская (1.4 км)

Южная (2.7 км)

Скрыть карту



Продается машиноместо в многоуровневом закрытом паркинге (гаражном комплексе): 1 этаж из 6-ти, удобное место сбоку, удобный въезд.

# Машиноместо, 12 м²

№ 959974231, размещено 6 октября в 08:24 [441 \(+6\)](#)

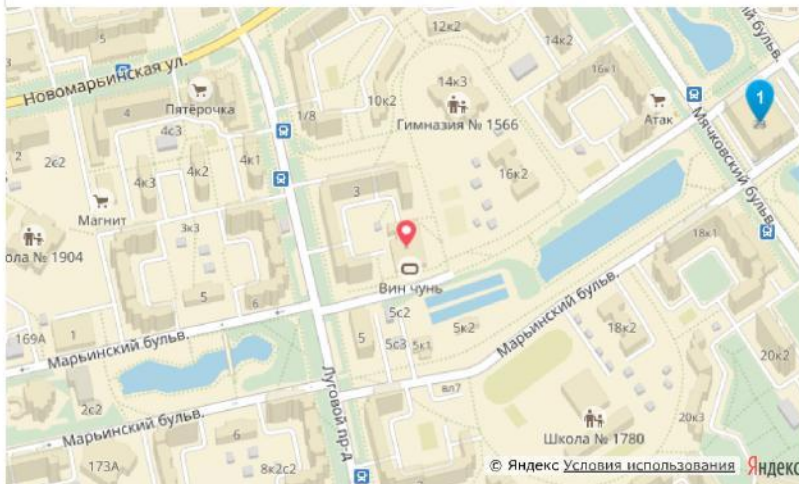
4 500 Р в месяц

Залог 4 500 Р

Площадь: 12 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3  
Братиславская (1.1 км) Марьино (600 м) Борисово (1.9 км)

[Скрыть карту](#)



Сдам на длительный срок машиноместо на многоуровневой парковке по адресу: г. Москва, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3

[Пожаловаться](#)

8 926 210-09-09

[Написать сообщение](#)

PE

На Avito с августа 2011  
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо

Вера Николаевна

Адрес

Москва, м. Братиславская, Марьинский бульвар, д. 7, корп. 3

## Машиноместо, 16 м²

№ 940133831, размещено 23 октября в 15:22 [34 \(+8\)](#)

5 000 ₽ в месяц

Без залога

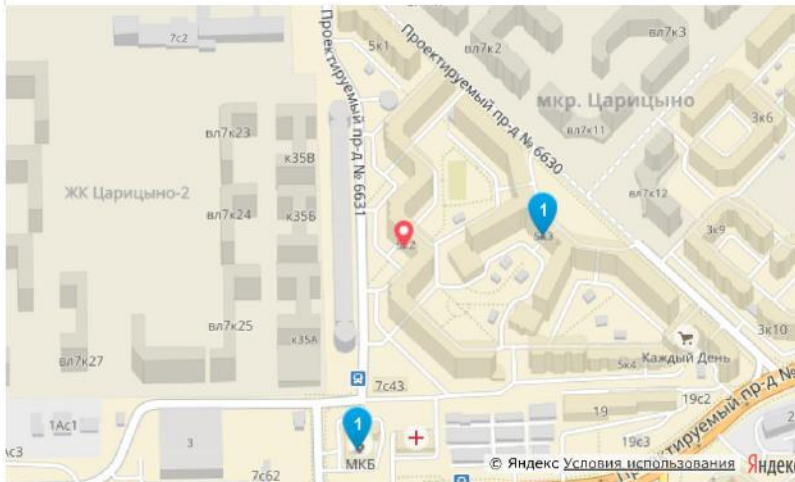
Площадь: 16 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, 6 радиальная улица дом 5 корпус 2

Царицыно (1.9 км)

Орехово (2.5 км)

Кантемировская (3.5 км)

[Скрыть карту](#)

Сдаются машиноместа на 1 этаже многоуровневого паркинга.

[Пожаловаться](#)

Показать телефон

8 916 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)**Сергей**

На Avito с октября 2014

Агентство

[5 объявлений пользователя](#)

Адрес

Москва, м. Царицыно, 6 радиальная улица дом 5 корпус 2

# Машинместо, 18 м²

№ 909892367, размещено сегодня в 12:16 [882 \(+12\)](#)

5 000 Р в месяц

Без залога



8 916 530-89-02

Написать сообщение

Роман

На Avito с мая 2011

Арендодатель

2 объявления пользователя

Адрес

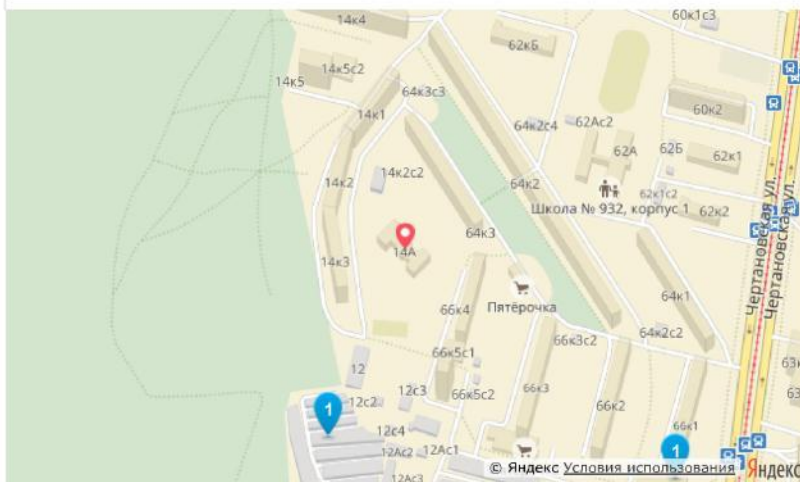
Москва, м. Улица академика Янгеля, ул Академика Янгеля д.14

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Академика Янгеля д.14

Улица академика Янгеля (1.2 км) Битцевский парк (1.7 км)

Новоясеневская (1.8 км) [Скрыть карту](#)



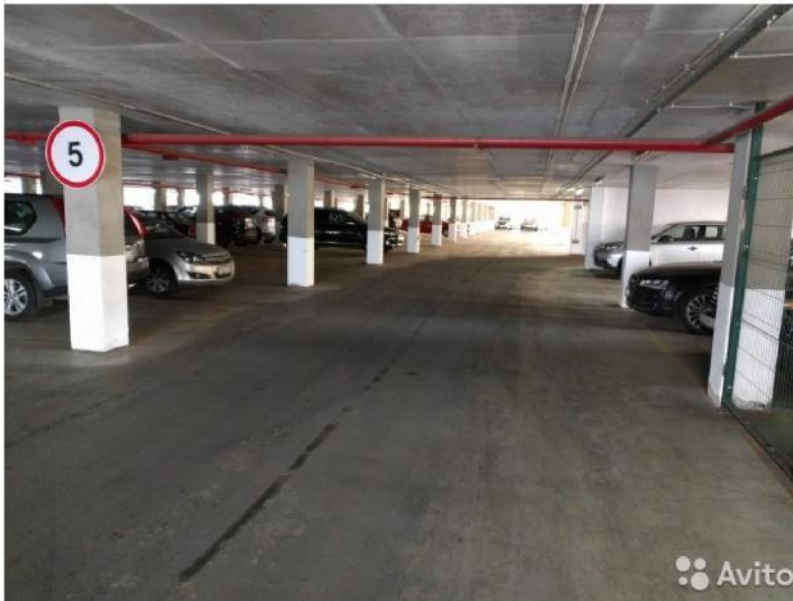
Сдаётся машино-место по адресу: Ак.Янгеля д.14 к.8,9 или Чертановская д.58 к.2, на 2-ом этаже многоуровневого паркинга с охраной. очень удобное

## Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

№ 932673357, размещено 13 октября в 13:44 [259 \(+11\)](#)

5 000 ₽ в месяц

Без залога



8 929 932-81-43

Написать сообщение

**Дмитрий**

На Avito с ноября 2012

Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес

Москва, м. Домодедовская, ул  
ВоронежскаяПлощадь: 18 м<sup>2</sup>; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Воронежская

Домодедовская (900 м)

Зябликово (900 м)

Красногвардейская (1 км)



Сдам машиноместо

в многоуровневом паркинге, охрана, пропускная система, видеонаблюдение,

Квалификационные документы оценщика

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0421

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493787

Настоящий диплом выдан *Филиппову*  
*Владиславу Валерьевичу*  
 в том, что он(а) с *01 декабря 2010* г. по *04 июня 2011* г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*  
*«Московская академия»* института дополнительного профессионального образования  
 по *программе*  
*«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*  
 Государственная аттестационная комиссия решением от *04 июня 2011* г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) *Филиппова*  
*Владислава Валерьевича*  
 на ведение профессии *«Оценщик в сфере оценки стоимости (бизнеса)»*  
 в *столице*  
 Город *Москва*

Министр Голышев, 1256

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00069/7 (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: ООО «Региональная Экспертная Компания»**

**Юридический адрес: 426053, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37а**

**ИНН 1840000287**

**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 настоящего Договора, 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 каждому страховому случаю составляет 30 000 000.00 (Тридцать миллионов 00/100) рублей.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000.00 (Тридцать миллионов 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «25» августа 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «24» августа 2018 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/ или сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25» августа 2017 года по «24» августа 2018 года.

**Страховщик:**  
Коробейникова Т.В.  
На основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014 г.



**Страхователь:**  
Филиппов В.В.  
Устав  
м.п.



Место и дата выдачи полиса  
г. Ижевск 05.09.2017 г.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«19» октября 2011 г.

№ 0492

**Филиппов  
Владислав Валерьевич**

Паспорт 94 00 147663, выдан Устиновским РОВД г. Ижевска.  
Дата выдачи 30.01.2001 г. Код подразделения 182-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.10.2011 г. за № 0492.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 13.10.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000492

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00077/7 (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:** оценщик Филиппов Владислав Валерьевич

**Адрес регистрации:** Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Сабурова, дом 65, кв. 25.

**Объект страхования:**

А) 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:** 30 000 000.00 (Тридцать миллионов 00/100 рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000.00 (Тридцать миллионов 00/100 рублей)

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «18» сентября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «17» сентября 2018 года 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.



Страховщик: \_\_\_\_\_  
Средствование В. В.  
На основании Доверенности № 9545/14 от 08.12.2014г.  
И. п.

Страхователь: \_\_\_\_\_  
Филиппов В. В.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ижевск 15.09.2017 г.

