



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИЗНЕС ЛИГА»
105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
ТЕЛ. +7 (499) 764-95-67
E-MAIL: INFO@B-LIGA.RU

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «Бизнес Лига»



УТВЕРЖДАЮ

ИВАНОВ С.В.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №10ОЦ/17

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) и расположенное по адресу: Московская обл., г. Химки, 74-й км МКАД, вл.5.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор на оказание услуг по оценке №10ОЦ/17 от 29.05.2017

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) в лице конкурсного управляющего Богуна Романа Александровича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 23.03.2017 по делу №А41-42408/16.

ДАТА ОЦЕНКИ:

29.05.2017

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

01.06.2017

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В качестве объекта оценки рассматривалось недвижимое имущество, принадлежащее ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) в составе:

- Станция технического обслуживания, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4637,7 кв. м, инв. №311:090-8200, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3281;
- Проходная, общая площадь 5,40 кв.м, инв. №311:090-8200/Ф, лит. Ф, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3284;
- Ливневая канализация, протяженностью 222,71 м, инв. №311:090-8200, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3282;
- Канализация, протяженностью 132,75 м, инв. №311:090-8200, лит. К, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14939;
- Газопровод, протяженностью 352,5 м, инв. №311:090-8200, лит. Л, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14852;
- Водопровод, протяженностью 55,6 м, инв. №311:090-8200, лит. В, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/028/2005-240;
- Сети электроснабжения, протяженностью 340 м, инв. №311:-90-8200, лит. Э, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3252;
- Проходная, общая площадь 5,40 кв. м, инв. №311:090-8200/П, лит. П, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14938;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 5503 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:6;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 2200 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:14;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 1200 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:010119:18.

Оцениваемые объекты недвижимости размещаются на трех смежных земельных участках и в комплексе образуют действующий автосалон по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей. Оцениваемая недвижимость 2007 года постройки и находится в хорошем состоянии.

Общая балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки – 31 864 996 руб.

Общая кадастровая стоимость объектов недвижимости – 10 762 571 руб.

Осмотр объекта оценки проводился конкурсным управляющим. Фотографии прилагаются.

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки №08ОЦ/17 от 04.05.2017, заключенный между ООО «Бизнес Лига» (ИНН 7719663497; ОГРН 1077764441556) в лице генерального директора Иванова Сергея Витальевича, и ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) в лице конкурсного управляющего Богуна Романа Александровича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 23.03.2017 по делу №А41-42408/16.

Оценка рыночной стоимости имущества должника – ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440), проводилась для цели реализации при проведении процедуры конкурсного производства по состоянию на 29.05.2017. В результате произведенных расчетов были получены следующие результаты:

Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости.

Наименование объекта	Результаты оценки по подходам, руб.			Итоговая величина стоимости, руб.
	Затратный	Доходный	Сравнительный	
Объекты капитального строительства	375 823 733			
Право аренды земельных участков, в пределах которых расположены объекты капитального строительства	159 489 328	488 734 297	338 499 122	498 804 156

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	7
1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ И ОЦЕНЩИКА ИСПОЛНИТЕЛЯ	8
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	9
1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	10
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ	11
1.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	12
1.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.3. ОПИСАНИЕ ПРАВ. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВ.....	19
2.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.5. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
Социально-экономическое положение региона	25
Краткий обзор рынка недвижимости Москвы	25
2.7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	33
3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
3.2. ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	39
4.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	39
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	39
ОТБОР АНАЛОГОВ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА	39
ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	41
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	43
4.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	44
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	45
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	47
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	48
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	48
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	48
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	49
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	54
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	58
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	58
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	60
6. ПРИЛОЖЕНИЯ	62

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Процесс оценки является последовательностью действий с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки, при которых ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

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

- Заключение договора на проведения оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Недвижимое имущество ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440), расположенное по адресу: Московская обл., г. Химки, дорога 74-й км МКАД, владение 5. Подробный состав объекта оценки представлен в п.2.1 настоящего отчета.
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости:	В отношении: <ul style="list-style-type: none"> ▪ объектов недвижимого имущества – право собственности; ▪ земельных участков – право аренды (на 49 лет).
Сведения об обременениях (ограничениях) прав:	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда Московской области от 23.03.2017 по делу №А41-42408/16 ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) признано несостоятельным (банкротом), и в отношении него открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом ипотеки: Согласно п.2, ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости имущества должника и связанных имущественных прав с целью реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения и пределы применения полученной итоговой	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

стоимости:

Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость:

Объектом оценки выступают объекты недвижимого имущества должника. Движимое и недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства, либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте (ст.129, ст.130 ГК РФ). В этой связи, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) в качестве базы оценочной стоимости установлена именно рыночная стоимость.

Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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:

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

Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость:

определять не требуется

Дата определения стоимости:

29.05.2017

Допущения, на которых должна основываться оценка:	Данная информация представлена в п.1.6 настоящего отчета.
Общая балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:	31 864 996 руб.
Кадастровая стоимость (общая):	10 762 571 руб.
Дата проведения осмотра:	без проведения осмотра оценщиком
Срок проведения оценки:	29.05.2017 – 01.06.2017
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №100Ц/17 от 29.05.2017
Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика:	№100Ц/17

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западная Компания» в лице конкурсного управляющего Богуна Романа Александровича (член НП САУ «АВАНГАРД»; номер в реестре ФРС АУ №15166 (05.06.2015), ИНН 781425672427, СНИЛС 112-948-980 79), действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 23.03.2017 по делу №А41-42408/16.
Сокращенное наименование:	ООО «СЗК»
Реквизиты юридического лица:	ИНН/ КПП: 5047045278 / 504701001; ОГРН: 1035009557440 (05.03.2003)
Адрес (местонахождение) юридического лица:	141400, Московская область, г. Химки, дорога 74-й км МКАД, владение 5

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Сведения об исполнителе по договору:

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманный пер., д.13, стр.5 (фактический). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ООО «ЦСО» на сумму 5 000 000 рублей, согласно Договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщика от 01.01.2017 №77700 ОО-000002/17 (срок действия договора: с 01.01.2017 по 31.12.2017, обе даты включительно).

Наличие банковской гарантии для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору на проведение оценки, не предусмотрено законодательством Российской Федерации и договором на проведение оценки.

Сведения об оценщике исполнителя, работающего на основании трудового договора:

Фамилия, Имя, Отчество:	Чернов Андрей Викторович
Информация для контакта с оценщиком:	Номер контактного телефона: (916) 155-52-43; Почтовый адрес: 127276, г. Москва, ул. Б. Марфинская, д.4, корп.7, кв.180; e-mail: ch57r@rambler.ru
Реквизиты трудового договора:	Трудовой договор №26-04/2017С1 от 19.04.2017
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Деятельность оценщика осуществляется на основании свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №21602 от 19.08.2016, выданного Общероссийской общественной организацией «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», рег. номер в реестре №6705 (01.07.2010).
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №699403 (рег. №1034) от 06.09.2004, выдан Ярославским институтом повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности; Свидетельство о повышении квалификации (рег. №6732) от 05.03.2008, выданное Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам) застрахована: – в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, согласно договору (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-038808/16 от 20.06.2016 (срок действия договора: с 01.07.2016 по 30.06.2017, обе даты включительно). – в СПАО «Ингосстрах» (состраховщик №1) и ОАО «АльфаСтрахование» (состраховщик №2) на сумму 300 000 рублей, согласно договору (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/15/0321R/776/00001/5-006705 от 31.07.2015 (срок действия договора: с 01.01.2016 по 30.06.2017, обе даты включительно).
Стаж работы в оценочной деятельности:	более 10 лет
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и отраслевых экспертов (специалистах):	
Привлекаемые организации:	не привлекались
Привлекаемые отраслевые эксперты (специалисты):	не привлекались

1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ ПО ДОГОВОРУ И ОЦЕНЩИКА ИСПОЛНИТЕЛЯ

Подписавший настоящий отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил

трудовой договор, на основании ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», настоящим удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или **обязательственные** права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такого юридического лица, которое является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является **аффилированным** лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.6. Допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка

Общие:

- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке не включают в себя услуги по аудиту, консультированию или налогообложению;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения;
- Предполагается, что предоставленные заказчиком сведения об имущественных правах на оцениваемые объекты являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования третьих лиц или обременения на объекты оценки, не выявленные оценщиком;
- Оценщик полагался на добросовестность заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализирует полученную им исходную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за её полноту и достоверность;
- Оценщик не несет **ответственности** за информацию, предоставленную ему третьими лицами. **Сведения**, полученные в отношении объекта оценки от третьих лиц, отражённые в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчёте обязательно указываются источники информации.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем отчёте.
- **Содержащиеся** в отчете об оценке мнения и заключения оценщика действительны строго в

пределах указанных оценщиком допущений и ограничительных условий.

- Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Дополнительные:

- Анализ юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности оценщика и не оговорено отдельно в задании на оценку.
- Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право-подтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичных земельных участков (аренда или выкуп).
- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом только тех обстоятельств, которые были выявлены в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное;
- Оценка машин и единиц оборудования проводится при условии возможного отчуждения в реальном техническом состоянии (т.е. в состоянии «как есть») и последующего перемещения с текущего местоположения как отдельных объектов;
- При наличии интегрированности машин и единиц оборудования с другими объектами, в частности **недвижимости**, оценка проводится исходя из предположения о возможности реализации таких объектов отдельно от них;
- При оценке объектов для целей залога/ипотеки их стоимость определяется в предположении отсутствия существующих обременений в силу закона.
- Допущения, используемые при оценке для целей залога, в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные собственника объекта оценки (заказчика оценки) не использовались без проверки их осуществимости и соответствия рыночным данным.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик **воздерживался** от использования наиболее оптимистичных прогнозов, **приводящих** к **максимизации** стоимости объекта оценки.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки, отличающие от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- Оценка объекта оценки проводится в предположении его использования по текущему назначению, поскольку его использования не по текущему назначению не оговорено **отдельно** в задании на оценку.

Используемые при оценке для целей залога допущения согласованы всеми сторонами договора и указаны в задании на оценку. Другие специальные допущения (предположения, условия), связанные с проведением расчетов, приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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;
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса,

совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015);
- Федеральные стандарты оценки:
 - Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
 - Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;

Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

- «Свод стандартов и правил РОО 2015» (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015.

Использование свода стандартов оценки (ССО РОО 2015) является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 14.04.2017 – копия на 3 листах;
- Технический паспорт на здание Станция технического обслуживания, лит. В, В1, В2, составленный ГУП МО «МО БТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 12 листах;
- Технический паспорт на здание Проходная, лит. Ф, составленный ГУП МО «МОБТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 6 листах;
- Технический паспорт на здание Проходная лит. П, составленный ГУП МО «МОБТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 6 листах;
- Технический паспорт на сооружение Водопровод, лит. В, составленный ГУП МО «МОБТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 7 листах;
- Технический паспорт на сооружение Газопровод, лит. Л, составленный ГУП МО «МОБТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 8 листах;
- Технический паспорт на сооружение Канализация, лит. К, составленный ГУП МО «МОБТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 8 листах;
- Технический паспорт на сооружение Ливневая канализация, лит. С, составленный ГУП МО «МО БТИ» Химкинский филиал по состоянию на 20.12.2007 – копия на 7 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание Станция технического обслуживания, лит. В, В1, В2, выданный ГУП МО «МО БТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание Проходная, лит. Ф, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание Проходная лит. П, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;

- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание **Водопровод**, лит. В, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание **Газопровод**, лит. Л, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание **Канализация**, лит. К, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 05.03.2010 на здание **Ливневая канализация**, лит. С, выданный ГУП МО «МОБТИ» – копия на 2 листах;
- Кадастровый паспорт от 01.03.2010 №5010/201/10-0586 земельного участка, кадастровый номер 50:10:0010119:6, выданный Управлением Роснедвижимости по Московской области, отдел по г. Химки – копия на 5 листах;
- Кадастровый паспорт от 01.03.2010 №5010/201/10-0584 земельного участка, кадастровый номер 50:10:0010119:14, выданный Управлением Роснедвижимости по Московской области, отдел по г. Химки – копия на 4 листах;
- Кадастровый паспорт от 01.03.2010 №5010/201/10-0585 земельного участка, кадастровый номер 50:10:010119:18, выданный Управлением Роснедвижимости по Московской области, отдел по г. Химки – копия на 5 листах;

Копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов представлены в Приложении настоящего отчета.

Прочие источники информации:

Прочая информация, используемая при проведении оценки, получена из ряда источников, имеющих в открытом доступе. Источники их получения приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по **ходу** изложения.

1.10. Анализ достаточности и достоверности используемой информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, **использованных** при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих **выводах** обоснованные решения.

В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений), используемую в рамках настоящего **исследования** информацию следует признать достаточной и достоверной по следующим основаниям:

- Информация, **содержащаяся** в представленных заказчиком материалах вполне достаточна для проведения оценки. Информация, представленная в отчете, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена уполномоченным на то лицом (т.е. заверена в установленном порядке). В представленной информации не выявлено ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи делается **вывод** об отсутствии оснований считать такую информацию недостоверной.
- Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих **интернет-порталах**, реквизиты которых указываются в **соответствующих** разделах настоящего отчета по **ходу** изложения. Такая публичная информация считается достоверной, если у оценщика отсутствуют обоснованные сомнения считать иначе.

1.11. Общие оценочные понятия, термины и определения

- *Объект оценки* – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении

которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации. – (гл. II п. 3, ФСО №9).

- *Цена* – это денежная сумма, **запрашиваемая**, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. – (п. 4, ФСО №1).
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- *Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определяемая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. – (п. 5, ФСО №1).
- *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. – (п. 6, ФСО №1).
- *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, **объединённых** 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. – (п. 7, ФСО №1).
- *Датой определения стоимости* объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. – (п. 8, ФСО №1).
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- *Срок экспозиции* объекта оценки рассчитывается с даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.
- *Понятие ограничения (обременения) прав* – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих **правообладателя** при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект **недвижимого** имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).
- *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. – (п. 9, ФСО №1).
- *Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. – (п. 10, ФСО №1).
- *Специализированное имущество* – имущество, которое редко (если когда-либо) продается на открытом рынке, кроме как путем продажи бизнеса, частью которого оно является из-за его уникальности, возникающей **вследствие** специализированного характера. – (МСО 2003, издание шестое, МПО-1, п. 3.5).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Состав объекта оценки

В качестве объекта оценки рассматривалось недвижимое имущество, принадлежащее ООО «СЗК» и расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, вл.5, в составе:

табл. 1. Состав объекта оценки.

Объекты недвижимого имущества:

№	Наименование объекта недвижимости	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Станция технического обслуживания, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4637,7 кв.м, инв. №311:090-8200, лит. В, В1,В2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3281	31 639 090,79	8 679 723,94
2	Проходная, общая площадь 5,40 кв.м, инв. №311:090-8200/Ф, лит. Ф, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3284	27 188,63	—
3	Ливневая канализация, протяженностью 222,71 м, инв. №311:090-8200, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3282	42 828,60	822 636,94
4	Канализация, протяженностью 132,75 м, инв. №311:090-8200, лит. К, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14939	57 356,09	325 628,26
5	Газопровод, протяженностью 352,5 м, инв. №311:090-8200, лит. Л, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14852	0,00	864 337,05
6	Водопровод, протяженностью 55,6 м, инв. №311:090-8200, лит. В, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/028/2005-240	31 895,30	—
7	Сети электроснабжения, протяженностью 340 м, инв. №311:090-8200, лит. Э, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3252	39 447,60	829,50
8	Проходная, общая площадь 5,40 кв.м, инв. №311:090-8200/П, лит. П, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14938	27 188,63	69 415,60
Итого:		31 864 996	70 245

Земельные участки, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества:

№	Наименование объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 5503 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:6	33 512 774,73
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 2200 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:14	13 390 498,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 1200 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:010119:18	7 630 776,00
Итого:		54 534 049

2.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

табл. 2. Объемно-планировочные и эксплуатационные характеристики объектов недвижимого имущества.¹

Объект №1	
Наименование	Значение параметра
Назначение:	нежилое здание
Наименование:	Станция технического обслуживания, лит.В1,В2,В
Этажность:	2 этажное (подземных этажей – нет)
Кадастровый номер объекта:	50:10:0000000:3281

¹ Источник информации: Технические и кадастровые паспорта на объекты недвижимости.

Объект №1

Наименование	Значение параметра
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:010119:6
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Общая площадь:	4 637,7 кв.м
в том числе,	
– основная площадь:	3 654,9 кв.м
– вспомогательная площадь:	982,8 кв.м
Площадь застройки:	4 261,4 кв.м
Строительный объем:	27 729 куб.м
Средняя внутренняя высота помещения:	от 2,6 до 5,4 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2007
Группа капитальности:	–
Характеристика основных конструктивных элементов:	фундамент – ж/бетонный; стены – сэндвич-панели утепленные; перекрытия – ж/бетонные, крыша – металл
Инженерно-техническое обеспечение:	все городские коммуникации: отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроснабжение
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего технического состояния:	хорошее (износ 0-20%)
Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	к памятникам архитектуры и культуры не относится

Объект №2

Наименование	Значение параметра
Назначение:	нежилое здание
Наименование:	Проходная, лит. Ф
Этажность:	1 этажное (подземных этажей – нет)
Кадастровый номер объекта:	50:10:0000000:3284
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:010119:6
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Общая площадь:	5,4 кв.м
в том числе,	
– основная площадь (склад):	5,4 кв.м
– вспомогательная площадь (трансформ.):	–
Площадь застройки:	6,9 кв.м
Строительный объем:	21 куб.м
Средняя внутренняя высота помещений:	2,7 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2007
Группа капитальности:	–
Характеристика основных конструктивных элементов:	фундамент – ж/бетонный; стены – сэндвич-панели утепленные; перекрытия – ж/бетонные, крыша – металлическая
Инженерно-техническое обеспечение:	электроснабжение
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)
Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	к памятникам архитектуры и культуры не относится

Объект №3

Наименование	Значение параметра
Назначение:	сооружение
Наименование:	Ливневая канализация, лит. С
Кадастровый номер:	50:10:0000000:3282
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0010119:14
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5

Объект №3

Наименование	Значение параметра
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Протяженность:	222,71 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2004
Характеристика основных конструктивных элементов:	асбестоцемент. трубы – диам. 400 мм; колодцы – 7 шт.
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)

Объект №4

Наименование	Значение параметра
Назначение:	сооружение
Наименование:	Канализация, лит. К
Кадастровый номер:	50:10:0000000:14939
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0010119:14
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Протяженность:	132,75 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2004
Характеристика основных конструктивных элементов:	Трубы ПВХ – диам. 150 мм; колодцы – 6 шт.
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)

Объект №5

Наименование	Значение параметра
Назначение:	сооружение
Наименование:	Газопровод, лит. Л
Кадастровый номер:	50:10:0000000:14852
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0010119:14
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Протяженность:	352,5 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2005
Характеристика основных конструктивных элементов:	Трубы Сталь ПЭ – диам. 57; 25; 63; 89 мм
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)

Объект №6

Наименование	Значение параметра
Назначение:	сооружение
Наименование:	Водопровод, лит. В
Кадастровый номер:	50-50-10/028/2005-240
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0010119:14
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Протяженность:	55,6 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2004
Характеристика основных конструктивных элементов:	Трубы ПНД – диам. 150 мм
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%

Объект №6	
Наименование	Значение параметра
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)
Объект №7	
Наименование	Значение параметра
Назначение:	сооружение
Наименование:	Сети электроснабжения, лит. Э
Кадастровый номер:	50:10:0000000:3252
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0010119:14
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Протяженность:	340 м (подземные сети)
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2005
Напряжение:	0,4 кв
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)
Объект №8	
Наименование	Значение параметра
Назначение:	нежилое здание
Наименование:	Проходная, лит. П
Этажность:	1 этажное (подземных этажей – нет)
Кадастровый номер объекта:	50:10:0000000:14938
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект:	50:10:0101119:18
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д.5
<i>Объемно-планировочные параметры</i>	
Общая площадь:	5,4 кв.м
в том числе,	
– основная площадь (склад):	5,4 кв.м
– вспомогательная площадь (трансформ.):	–
Площадь застройки:	6,9 кв.м
Строительный объем:	21 куб.м
Средняя внутренняя высота помещений:	2,7 м
<i>Эксплуатационные характеристики</i>	
Год постройки:	2008
Группа капитальности:	–
Характеристика основных конструктивных элементов:	фундамент – ж/бетонный; стены – сэндвич-панели утепленные; перекрытия – ж/бетонные, крыша – металлическая
Инженерно-техническое обеспечение:	электроснабжение
Износ по данным ГУП МО «МОБТИ» (на 20.12.2007):	0%
Краткая оценка текущего тех. состояния:	хорошее (износ 0-20%)
Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	к памятникам архитектуры и культуры не относится

табл. 3. Характеристики земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимого имущества.

Участок №1	
Наименование	Характеристика
Кадастровый номер:	50:10:0010119:6
Категория:	земли населенных пунктов
Назначение (по документу):	под строительство станции техобслуживания автомобилей, автосалона и автостоянки
Вид разрешенного использования:	для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости
Адрес (месторасположение):	Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД
Передаваемые имущественные права:	право аренды
Общая площадь:	5 503 кв.м

Участок №1

Наименование	Характеристика
Наличие улучшений:	застроенный
Наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	все городские коммуникации
Наличие железнодорожной ветки:	нет

План земельного участка:

Форма:	прямоугольная
Рельеф:	спокойный, ровный

Участок №2

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер:	50:10:0010119:14
Категория:	земли населенных пунктов
Назначение (по документу):	под строительство станции техобслуживания автомобилей, автосалона и автостоянки
Вид разрешенного использования:	для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости
Адрес (месторасположение):	Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД
Передаваемые имущественные права:	право аренды
Общая площадь:	2 200 кв.м
Наличие улучшений:	застроенный
Площадь под объектами застройки:	кв.м
Наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	все городские коммуникации
Наличие железнодорожной ветки:	нет

План земельного участка:

Форма:	многоугольная
Рельеф:	спокойный, ровный

Участок №3

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер:	50:10:010119:18
Категория:	земли населенных пунктов
Назначение (по документу):	для размещения гостевой автостоянки и благоустройства территории
Вид разрешенного использования:	для размещения гостевой автостоянки и благоустройства территории, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости

Участок №3

Наименование	Характеристика
Адрес (месторасположение):	Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД
Передаваемые имущественные права:	право аренды
Общая площадь:	1 200 кв.м
Наличие улучшений:	незастроенный (свободный)
Наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	все городские коммуникации
Наличие железнодорожной ветки:	нет

План земельного участка:

Форма:

Рельеф:

трапециевидный
спокойный, ровный

Общая площадь оцениваемых объектов недвижимого имущества – 4 648,5 кв. м. Все объекты недвижимого имущества представлены к оценке совместно с земельными участками, на которых они расположены. Общая площадь земельных участков – 8 903 кв. м (~0,9 га).

2.3. ОПИСАНИЕ ПРАВ. СВЕДЕНИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ (ОБРЕМЕНЕНИЯХ) ПРАВ

На основании ст. 130 ГК РФ (ч. I) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

На основании ст. 131 ГК РФ (ч. I) право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных гражданским и земельным законодательством.

Станция технического обслуживания, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4637,7 кв.м, инв. №311:090-8200, лит. В, В1,В2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3281, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Проходная, общая площадь 5,40 кв. м, инв. №311:090-8200/Ф, лит. Ф, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3284, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Ливневая канализация, протяженностью 222,71 м, инв. №311:090-8200, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3282, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на праве собственности, что подтверждается

Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Канализация, протяженностью 132,75 м, инв. №311:090-8200, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:14939, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) *на праве собственности*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Газопровод, протяженностью 352,5 м, инв. №311:090-8200, лит. Л, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:14852, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) *на праве собственности*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Водопровод, протяженностью 55,6 м, инв. №311:090-8200, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/028/2005-240, принадлежит ООО «Северо-западная компания» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) *на праве собственности*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Сети электроснабжения, протяженностью 340 м, инв. №311:-90-8200, лит. Э, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3252, принадлежит ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) *на праве собственности*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Проходная, общая площадь 5,40 кв. м, инв. №311:090-8200/П, лит. П, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:14938, принадлежит ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) *на праве собственности*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданное УФРС по Московской области, серия 50-НВ №486794 от 09.06.2008.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции **техобслуживания**, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке **закладываемые** объекты недвижимости, общая площадь 2200 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:14, находится в *аренде* у ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на основании Договора аренды земельного участка №147 от 17.10.2002, заключенного с Администрацией Химкинского района Московской области на 49 лет.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции **техобслуживания**, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке **закладываемые** объекты недвижимости, общая площадь 5503 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:6, находится в *аренде* у ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на основании Договора аренды земельного участка №178 от 25.12.2001, заключенного с Администрацией Химкинского района Московской области на 49 лет.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции **техобслуживания**, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего **находящиеся** на данном земельном участке **закладываемые** объекты недвижимости, общая площадь 1200 кв. м, адрес (местонахождение): Московская область, г.

Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:010119:18, находится в *аренде* у ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440) на основании Договора аренды земельного участка №287 от 05.11.2003, заключенного с Администрацией Химкинского района Московской области на 49 лет.

Сведения об обременении оцениваемых земельных участков сервитутами отсутствуют.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества является предметом ипотеки у кредитной организации ПАО Банк «Возрождение».

У оценщика отсутствуют данные о притязаниях третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимого имущества.

Для целей оценки стоимость имущества определяется в предположении отсутствия существующих обременений в силу закона.

2.4. Краткая характеристика местоположения объекта оценки



Объект оценки расположен в г. Химки Московской области в непосредственной близости от крупной транспортной развязки на 74 км МКАД. Подъезд к объекту оценки автотранспортом осуществляется со стороны МКАД. В 200 метрах от объекта оценки находится остановка «улица Панфилова» общественного транспорта.

Инфраструктура вокруг объекта развита хорошо. В шаговой доступности расположен ряд социально значимых объектов города: торговые центры, автоцентры, несколько АЗС, отделения банков, несколько средних школ, детских садов, детская школа искусств и детско-юношеская спортивная школа, здание редакции городских газет, парки, скверы, спортивные объекты и т.п.

рис. 1. Месторасположение объекта оценки.

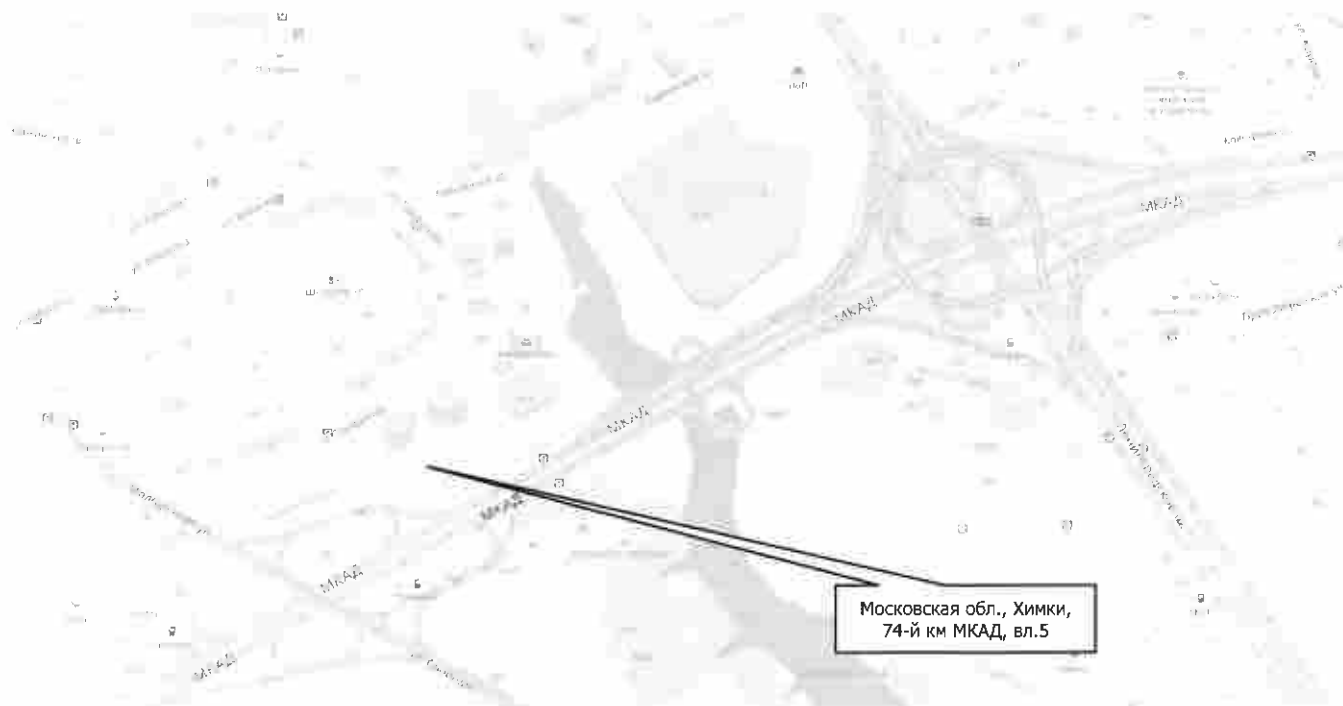


рис. 2. План расположения объектов недвижимого имущества и земельных участков на кадастровой карте.



рис. 3. Градостроительное зонирование территории городского округа Химки Московской области.²



Карта функциональных зон городского округа



Общие выводы о местоположении:

- Объект оценки находится в городе областного подчинения: Московская область, г. Химки, на границе его административного деления, на границе с красной линией крупной транспортной

² Источник информации: Официальный сайт Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, <http://old.guag.aismo.ru/info/371.html>

магистральной города Москвы (74 км МКАД);

- Месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью и пешеходной проходимостью. Непосредственно к объекту оценки оборудован асфальтированный съезд;
- В настоящее время проект генерального плана городского округа Химки Московской области находится в разработке. Согласно проекту градостроительного зонирования объект оценки расположен в общественно-производственной функциональной зоне городского округа Химки. С одной стороны территория расположения объекта оценки граничит с территорией Ярославского шинного завода;
- Особенности рельефа и формы земельных участков, в пределах которых расположены объекты недвижимости, не накладывают каких-либо ограничений на их использование в соответствии с целевым назначением или видами разрешенного использования.

2.5. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр объекта оценки не проводился оценщиком из-за нецелесообразности, поскольку оцениваемые объекты недвижимого имущества в комплексе представляют собой действующий автосалон, совмещенный с техцентром, помещения который общедоступны. Оценка текущего состояния объекта оценки осуществлялась с использованием фотоматериалов, которые были предоставлены заказчиком оценки – Конкурсным управляющим.

В этой связи оценка выполнялась из условия отсутствия каких-либо скрытых факторов технического состояния оцениваемого имущества, существенным образом влияющих на его стоимость.

рис. 4. Фотоматериалы, предоставленные для проведения оценки.





Общие выводы по результатам визуального осмотра:

- Оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту рынка: автоцентры, дилерские центры, автосалоны;
- Объект обеспечен всеми необходимыми инженерно-техническое коммуникациями для ведения любого вида деятельности;
- Техническое состояние оцениваемого объекта капитального строительства характеризуется как хорошее (износ 0% – 20%).³

2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

³ Источник информации: Оценка технического состояния зданий проводилась косвенным методом по шкале оценочных критериев на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(Р), утвержденные Приказом ГОСГРАЖДАНСТРОЯ от 24.12.1986 №446 и «Методика определения аварийности строений», утвержденная Распоряжением Правительства Москвы от 17.12.1997 №1374-РП.

Объем исследований рынка объекта оценки определяется оценщиком самостоятельно, исходя из принципа достаточности и существенности.

Анализ рынка выполняется в следующей последовательности:

- Анализ общей политической и социально-экономической в стране и регионе расположения объекта оценки;
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- Анализ данных о ценах сделок (предложений) с объектами из сегмента рынка, к которому относится объект оценки с указанием интервала значений. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют;
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов с приведением интервалов значений этих факторов;
- Основные выводы относительно характеристик сегмента рынка объекта оценки.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА

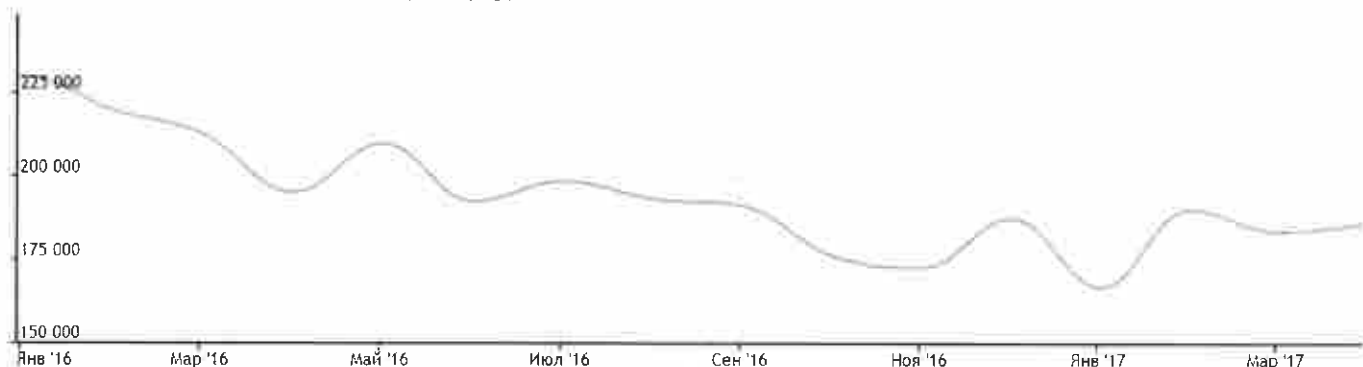
табл. 4. Основные показатели социально-экономического развития города Москвы.⁴

Краткий обзор рынка недвижимости Москвы

Рынок купли-продажи:⁵

В апр.2017 на продажу предлагалось 1 312 объектов общей площадью 1 662 тыс. кв. м и общей стоимостью 309 млрд. руб., что ниже показателя прошлого года (апр.2016) по количеству на 12% и по общей площади на 31%. Средневзвешенная цена в этом месяце составила 185 971 руб./кв. м.

рис. 5. Средневзвешенная цена по рынку, руб./кв.м.



Незначительные изменения объема предложения и цен по-прежнему происходят в условиях стагнации рынка, когда существенные позитивные факторы для роста отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 64%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (12%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу составил 261 объектов общей площадью 150 тыс. кв. м, и общей стоимостью 36,6 млрд. руб.

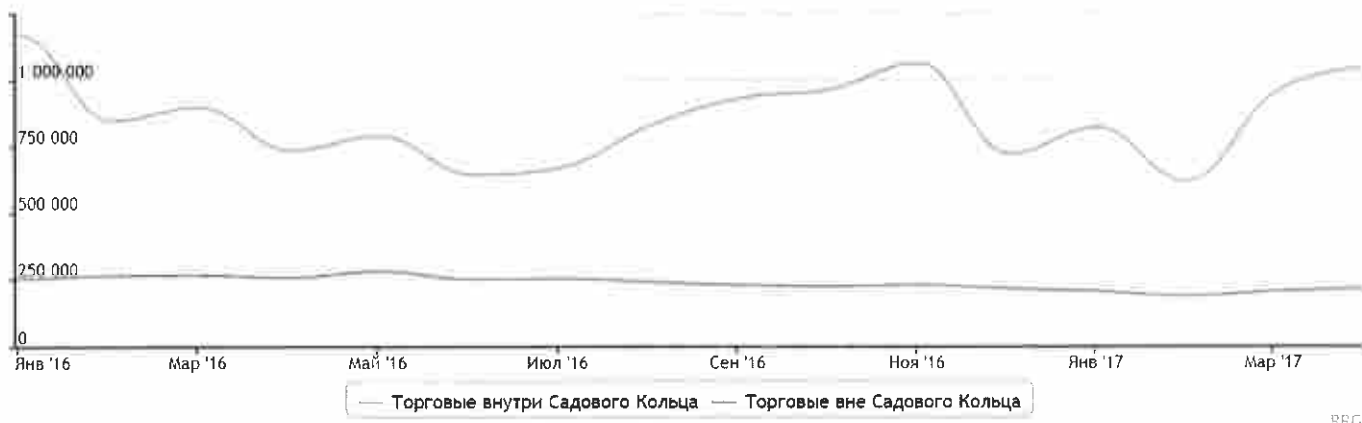
Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 5 тыс. кв. м., что ниже показателя прошлого года (апр.2016) по количеству на 53% и по общей площади на 74%. Средневзвешенная цена в этом месяце в рублях составила 1 042 923 руб./кв. м, что выше показателя прошлого года (апр.2016) на 42%. Рост средневзвешенной цены произошел за счет ухода с рынка недорогих торговых объектов.

⁴ Источник информации: Официальный портал города Ярославля, <http://city-yaroslavl.ru/economics/wkpages/Default.aspx>

⁵ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>.

За пределами центра объем предложения по количеству находился на уровне 242 объекта общей площадью 145 тыс. кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр. 2016) по количеству на 10% и по общей площади на 32%. Средневзвешенная цена составила 215 992 руб./кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр. 2016) на 16%.

рис. 6. Средневзвешенная цена на торговую недвижимость, руб./кв.м.



Более высокий рост цен по объектам в центре свидетельствует о том, что инвестиционная привлекательность торговых объектов в пределах Садового Кольца традиционно выше, чем за его пределами.

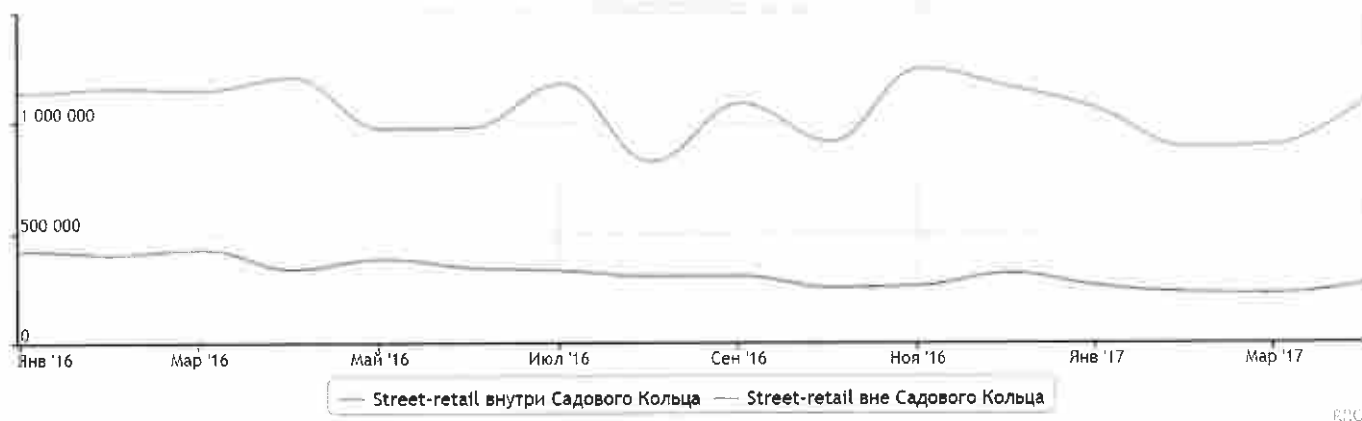
Street-Retail

В апр. 2017 года экспонировалось 59 объектов общей площадью 18 тыс. кв. м и общей стоимостью 7 млрд. руб.

Объем предложения объектов Street-Retail в центре, по сравнению с показателем прошлого года (апр. 2016), уменьшился по количеству на 56% и по общей площади на 19%, и составил 8 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца за этот период уменьшилась на 9% и составила 1 098 255 руб./кв. м.

Объем предложения помещений формата Street-Retail за пределами Садового Кольца составил 51 объект общей площадью 16 тыс. кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр. 2016) по количеству на 18% и по общей площади на 6%. Средневзвешенная цена по таким помещениям за этот период уменьшилась на 21% и составила 263 488 руб./кв. м.

рис. 7. Средневзвешенная цена Street-Retail, руб./кв.м.



Офисная недвижимость

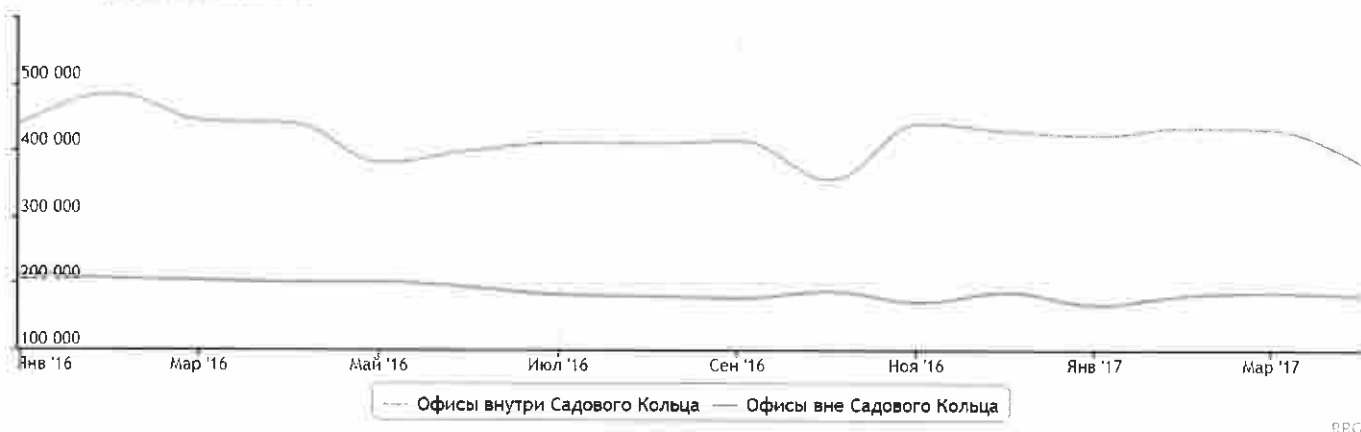
Объем предложения офисных помещений на продажу в апр. 2017 предлагалось 774 объекта общей площадью 1 062 тыс. кв. м и общей стоимостью 217 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, по сравнению с показателем прошлого года (апр. 2016), снизилось на 16%, их общая площадь - на 24%. Объем предложения составил 141 объект площадью 123 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 14% и составила 379 107 руб./кв. м. Снижение цен во многом было связано с уходом

в марте нескольких крупных и дорогих объектов.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра, по сравнению с показателем прошлого года (апр.2016), снизился по количеству на 6% и по общей площади на 10% и составил 633 объекта общей площадью 939 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра за этот период снизилась на 10% и составила 181 401 руб./кв.м.

рис. 8. Средневзвешенная цена офисов, руб./кв.м.



RRG

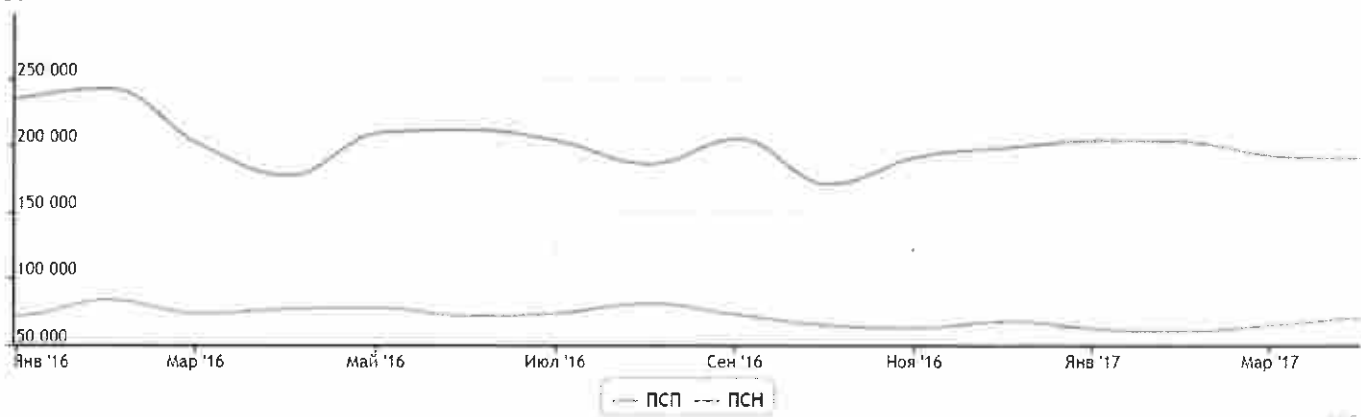
В отличие от торговых помещений, спрос на офисные объекты, во-первых, снижается, а во-вторых, в центре данное снижение оказывается несколько более существенным, чем по помещениям за пределами центра.

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в апр.2017, по сравнению с показателем прошлого года (апр.2016), уменьшился по количеству на 35%, а по общей площади на 54%, составив 103 объекта общей площадью 252 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена выставленных на продажу производственно-складских помещений снизилась на 7% и составила 71 022 руб./кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в апр.2017, по сравнению с показателем прошлого года (апр.2016), уменьшился по количеству на 6%, а по общей площади на 58%, составив 174 объекта общей площадью 198 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения повысилась на 8%, и составила 190 988 руб./кв. м.

рис. 9. Средневзвешенная цена на производственно-складские помещения и помещения свободного назначения, руб./кв.м.



RRG

Рынок аренды: ⁶

В апр.2017 в аренду предлагалось 3 016 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 588 тыс. кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр.2016) по количеству на 7% и по общей площади на 17%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 5% и составила 18 577 руб./кв. м/год.

⁶ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/rent-april-2017>

Рост арендных ставок за год может свидетельствовать о некоторой стабилизации на рынке, однако, учитывая отсутствие явных позитивных моментов в развитии макроэкономики, судить о том, насколько данная тенденция пусть к умеренному, но росту устойчива, пока нельзя.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (35%) и торговые помещения (13%).

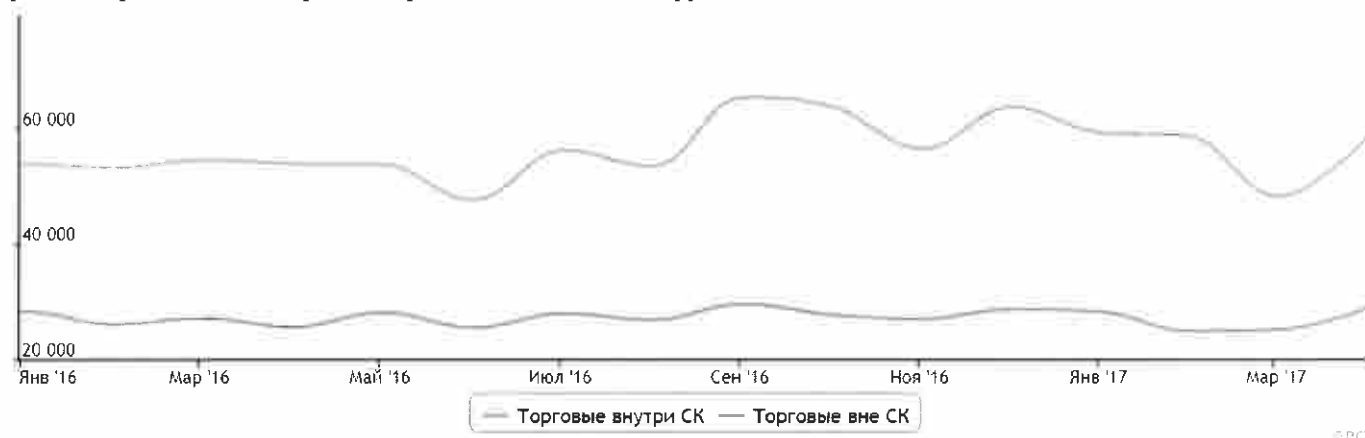
Торговая недвижимость

В апр.2017 на рынке экспонировалось 689 объектов общей площадью 213 тыс. кв. м.

В центре экспонировалось 58 объекта общей площадью 14 тыс. кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр.2016) по количеству на 8%, а по общей площади на 1%. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за этот период выросла на 9% и составила 58 505 руб./кв. м/год. Существенный рост арендной ставки произошел за счет начала экспонирования в апреле ряда таких дорогих объектов.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в апр.2017 составил 631 объект общей площадью 198 тыс. кв. м, что ниже показателя прошлого года (апр.2016) по количеству на 1% и по общей площади на 9%. Средняя ставка за месяц за этот период выросла на 13% и составила 28 678 руб./кв.м/год. Рост ставок произошел, как и в центре, за счет выхода на рынок ряда дорогих объектов.

рис. 10. Средняя ставка аренды торговой недвижимости, руб./кв.м/год.



Увеличение ставок по помещениям в центре и за его пределами было сопоставимым. Судя по тому факту, что темп роста по торговым помещениям выше темпа роста ставок по рынку в целом, рынок торговых помещений в сложившейся ситуации чувствует себя более уверенно.

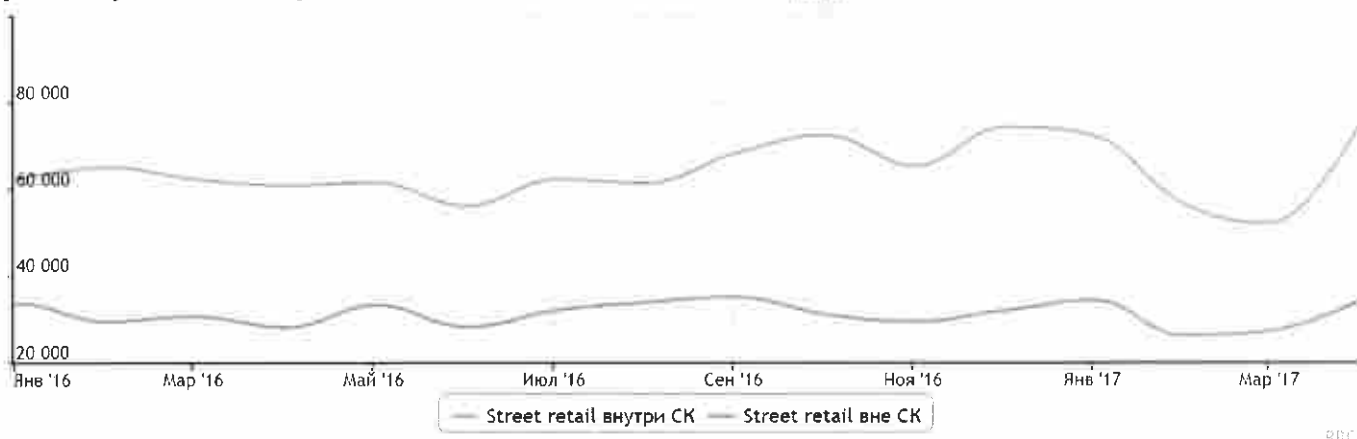
Street-Retail

Объем предложения торговых помещений формата Street-Retail в апр.2017 составил 267 объектов площадью 64 тыс. кв. м, из них 17 объектов предлагалось в центре и 247 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре с прошлого периода (апр.2016) по количеству снизился на 41%, а по общей площади на 32%. Средняя ставка аренды выросла на 23% и составила 65 056 руб./кв. м/год. Значительный рост арендной ставки произошел за счет начала экспонирования в апреле ряда таких дорогих объектов.

Объем предложения торговых помещений формата Street-Retail за пределами Садового Кольца с прошлого периода (апр.2016) по количеству увеличился на 9%, а по общей – на 12%. Средняя арендная ставка выросла на 22% и составила 34 100 руб./кв.м/год. Увеличение ставок, как и в центре, было связано с выходом нескольких дорогих объектов.

рис. 11. Средняя ставка аренды street-retail (ноя.2011-сен.2016), \$/кв.м/год.



Офисная недвижимость

В апр.2017 объем предложения офисных объектов в аренду составил 1 810 объектов общей площадью 823 тыс. кв. м.

По сравнению с прошлым годом (апр.2016) количество офисных объектов в центре увеличилось на 12%, а их общая площадь уменьшилась на 29%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 949 руб./кв.м/год.

По сравнению с прошлым годом (апр.2016) объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 9%, а по общей площади – на 12%. Средняя ставка осталась без изменения и составила 15 830 руб./кв.м/год.

рис. 12. Средняя ставка аренды офисной недвижимости, руб./кв.м/год.

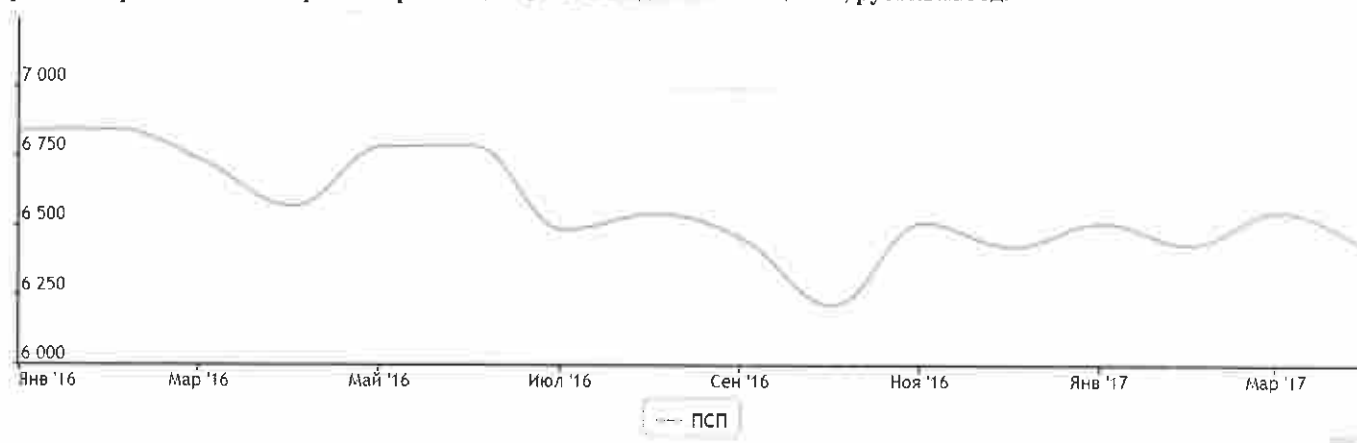


В отличие от торговых помещений, роста ставок по помещениям офисным практически не наблюдается, что может свидетельствовать о том, что спрос на рынке офисов пока восстанавливается медленнее, чем на торговые площади.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в апр.2017 составил 517 объектов общей площадью 553 тыс. кв.м. По сравнению с прошлым годом (апр.2016) он уменьшился на 11% по количеству и на 22% по общей площади. Средняя ставка снизилась на 2% и составила 6 414 руб./кв.м/год.

рис. 13. Средняя ставка аренды производственно-складских помещений, руб./кв.м/год.



Консенсус-прогноз развития рынка коммерческой недвижимости Москвы ⁷

В качестве базы, относительно которой эксперты давали прогнозы, были взяты данные компаний RRG и CUSHMAN&WAKEFIELD за II кв. 2016 года. При подготовке прогноза эксперты высказали свое мнение о динамике ряда ключевых показателей, в числе которых макроэкономические индикаторы, средневзвешенная цена в сегментах недвижимости, средневзвешенные ставки аренды, уровень вакантных площадей и др.

Примечательная тенденция зафиксирована в прогнозах по важнейшим макроэкономическим показателям. Так, аналитики ожидают дальнейшего ослабления национальной валюты при позитивной динамике стоимости барреля нефти марки BRENT. Вероятно, аналитики ожидают некоторого ослабления влияния стоимости нефти на курс рубля.

Что касается динамики ценника купли-продажи и аренды в различных сегментах рынка недвижимости, то достаточно позитивный прогноз получен по основному обобщенному индикатору – средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве. Относительно первого периода прогнозирования эксперты сохраняют пессимизм, но в перспективе двух лет аналитики верят или хотят верить в рост. Оптимистичен прогноз и по средней ставке аренды коммерческой недвижимости (все сегменты) в отчетные периоды.

Больше всего надежд возлагается на сегмент помещений STREET-RETAIL в пределах Садового кольца. Это касается и стоимости купли-продажи, и стоимости аренды. Подобные ожидания участники проекта аргументируют, в частности, реконструкцией пешеходных улиц, которая в перспективе положительно скажется, например, на оборотах рестораторов. При этом индустрия торговой недвижимости в целом по Москве не вызывает у экспертов никаких радужных ожиданий. Рынок торговой недвижимости максимально подвержен падению розничного товарооборота и остается в представлениях экспертов самым стагнирующим рынком коммерческой недвижимости.

Что касается офисов, то аналитики ожидают небольшого снижения цены купли-продажи и позитивной коррекции арендных ставок. Специалисты полагают, что при ограничении объемов ввода вырастет поглощение площадей, а спрос на класс «А» будет находиться на высоком уровне.

В жилом секторе экономкласса ожидается позитивная корректировка цен.

В целом, можно констатировать, что эксперты не верят в дальнейшее падение рынка, либо не хотят в него верить. Аналитики полагают, что нисходящий цикл в экономике завершен, но и скорого восстановления не ожидают. Важно подчеркнуть, что даже при самых оптимистичных официальных прогнозах уровня инфляции, в реальных цифрах рассмотренные показатели будут находиться в отрицательной зоне.

В связи с нестабильной и порой мало предсказуемой ситуацией в экономике, некоторые участники прогноза по ряду параметров значительно разошлись во мнениях. Максимальное отклонение в меньшую сторону на конец прогноза - по средневзвешенной цене на торговую недвижимость – на

⁷ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/forecast/consensus3>

44%, максимальное отклонение – по средней ставке STREET-RETAIL в центре и составило +80%.

табл. 5. Консенсус-прогноз по ряду основных параметров.

№	Наименование показатель	2 кв. 2016	2 кв. 2017	Прирост 2016-2017	2 кв. 2018	Прирост 2017-2018
1	Средневзвешенная цена коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб./кв.м	217 000	213 410	-2%	227 150	5%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, руб./кв.м	295 200	286 166	-3%	293 162	-1%
3	Средневзвешенная цена STREET-RETAIL в пределах Садового кольца, руб./кв.м	1 024 000	1 042 581	2%	1 089 258	6%
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости, руб./кв.м	232 400	225 941	-3%	230 708	-1%
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового кольца, руб./кв.м	417 100	411 687	-1%	426 893	2%
6	Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости (все сегменты) в Москве, руб./кв.м/год	18 800	18 812	0%	19 683	5%
7	Средняя ставка аренды торговой недвижимости, руб./кв.м/год	30 700	30 239	-2%	30 824	0%
8	Средняя ставка аренды STREET-RETAIL в пределах Садового кольца, руб./кв.м/год	62 900	63 365	1%	66 510	6%
9	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), руб./кв.м/год	31 970	31 621	1%	32 469	2%
10	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и опер. расходов), руб./кв.м/год	15 000	14 838	-1%	15 591	4%
11	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	28%	26%	-6%	25%	-12%
12	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	16%	16%	-2%	15%	-5%
13	Средневзвешенная цена жилой недвижимости экономкласса в Москве, руб./кв.м	195 300	196 589	1%	204 397	5%

2.7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости имущества. При определении рыночной стоимости оценщик должен руководствоваться результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений, либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Согласно п.10 ФСО №1, при определении НЭИ определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. НЭИ представляет собой такое использование имущества, которое максимизирует его продуктивность (т.е. соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

НЭИ недвижимости может не совпадать с его текущим использованием. При определении НЭИ принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности (окружающая застройка); перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка; состояние объекта недвижимости, а также типичную мотивацию участников рынка и наличие возможных и разумно оправданных вариантов благоустройства территории. Также следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или **воссоздаваться** объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, следует **рассматривать** варианты использования с учетом такого допущения.

Методически, анализ НЭИ может выполняться, либо путем тестирования на соответствие четырем основным критериям эффективности, либо расчетным путем, – как определение стоимости земельного участка методом остатка при различных вариантах его использования.

Выводы относительно наилучшего и наиболее эффективного использования:

Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то стоимость имущества должника определяется в текущем его

ИСПОЛЬЗОВАНИИ.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе подходов следует учитывать не только возможность их применения, но также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, применяемые допущения, полноту и достоверность используемой при проведении оценки информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов. Согласно п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, или на создание объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект оценки больше той суммы, которая потребуется, чтобы заменить ее другим, схожим по характеристикам.

К оценке недвижимости затратный подход рекомендуется использовать:

- для объектов недвижимости нового строительства или с небольшим сроком эксплуатации;
- для общественных (некоммерческих) государственных объектов;
- для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и др.);
- для недвижимости различного назначения на неразвитых рынках, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов;
- для целей страхования недвижимости, исчисления налогов, для целей бухгалтерского учета в случае переоценки.

Затратный подход к оценке недвижимости реализуется в следующих методах:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Среди методов индексации с помощью ценовых индексов затратного типа наибольшее распространение получили: метод долгосрочной индексации балансовой стоимости и метод сравнения с идентичным объектом. В основе метода долгосрочной индексации балансовой стоимости объекта оценки лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную стоимость воспроизводства (без учета износа) на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная на дату приобретения и постановки на учет, если объект не переоценивался, либо как полная стоимость воспроизводства на дату последней переоценки. Если балансовая стоимость неизвестна, то может быть использована также цена идентичного объекта по состоянию на какой-либо момент в прошлом. Метод сравнения с идентичным объектом (метод сравнительной единицы) исходит из того, что если для объекта оценки подобрать полностью схожий с ним по конструкции и назначению объект, то цену на этот схожий объект можно перенести на объект оценки, реализуя тем самым принцип замещения.

В группу методов моделирования статистических зависимостей затратного типа входят: метод расчета по удельным затратным показателям и метод расчёта с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей. К затратным относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению затрат на воспроизводство.

Основная задача метода расчета по удельным затратным показателям – определение удельного показателя, приемлемого для оценки данного объекта. Для этого сначала формируют выборку объектов, которых можно считать схожими с оцениваемым объектом. На эти объекты должны быть известны цены. Нужно иметь ввиду, что удельный затратный показатель в некоторой степени зависит от величины самого затратного показателя, поэтому в выборку необходимо

включить объекты с затратным показателем, близким к оцениваемому объекту.

Метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа для решения задач оценки, когда в качестве влияющих на стоимость факторов, используются затратные показатели.

Согласно п.25 ФСО №7 оценщик в праве самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемой и достаточности.

Применительно к оценке недвижимости затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, степень изношенности объекта недвижимости, стоимость земельного участка на котором объект расположен, но не в полной мере отражает текущую рыночную ситуацию в соответствующем сегменте рынка недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки земельных участков рекомендовано применять ряд унифицированных методов оценки, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»:

- метод сравнения продаж; метод выделения; метод распределения – методы, основанные на сравнительном подходе;
- метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования – методы, основанные на доходном подходе;
- элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделении в части расчета стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.

К оценке машин и оборудования затратный подход применяется:

- для оценки специальных и специализированных машин и оборудования, изготовленных по заказам для конкретного бизнеса или производства (т.е. уникального, единичного оборудования);
- для оценки машин и оборудования при низкой активности и развитости соответствующего сегмента рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода;
- для целей страхования, исчисления налогов, для целей бухгалтерского учета в случае переоценки основных средств.

Затратный подход к оценке машин и оборудования реализуется с помощью методов, которые подразделяются на две основные группы:

- методы, основанные на способах прямого определения затрат, к которым относятся:
 - аналогово-параметрический метод расчета;
 - метод поагрегатного (поэлементного) расчета затрат;
 - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций;
 - метод укрупненного расчета себестоимости.
- методы, основанные на способах косвенного определения затрат, к которым относятся:
 - индексный метод (или метод трендов);
 - метод расчета по цене однородного объекта;
 - метод удельных затратных показателей (по мультипликаторам).
 - метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей.

Аналогово-параметрический метод основан на прямом определении стоимости оборудования в текущих ценах на основании ценовой информации на идентичное (или аналогичное) оборудование. Данный метод иногда относится к сравнительному, на что имеются равные основания.

Метод поэлементного расчета применяется в случае, когда оборудование состоит из нескольких типовых составных или стандартных частей, которые можно приобрести по отдельности в свободной продаже по известным ценам, а сборка в единое целое не представляется сложной и не

требуется ощутимых дополнительных затрат.

Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций заключается в определении себестоимости путем **индексирования** статей затрат, **входящих** в калькуляцию по экономическим элементам (затраты на материалы, комплектующие изделия, зарплата рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен. Данный **метод** применяется при оценке специализированного оборудования для которого трудно или невозможно на открытом рынке подобрать аналоги, но можно найти старые калькуляции.

Метод укрупненного расчета себестоимости заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам **производственных** затрат с учетом рентабельности **производства**. Метод применяется при расчете стоимости новой продукции на стадии разработки и проектирования.

Индексный метод применим в том случае, когда известна себестоимость (или цена) оцениваемого объекта в прошлом и, **следовательно**, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки с учетом динамики изменения цен во времени. **Метод** широко применяется при массовой оценке и при переоценке основных фондов.

Метод расчета по цене однородного объекта применим в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать технологически однородный объект, схожий по своим основным характеристикам с оцениваемым (по конструкции, по конструкционным материалам и технологии изготовления). Однородный объект может иметь иное назначение и применяться в других отраслях, однако он должен пользоваться спросом, и его цена известна.

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа, позволяющего **смоделировать** математическую модель зависимости между ценой (себестоимостью) и значениями главных затратных показателей.

Метод расчета по удельным затратным показателям основан на наличии прямой пропорциональной связи между ценой (себестоимостью) и каким-либо главным (характерным) затратным показателем (например, масса конструкции, габаритный объем, мощность электродвигателей и пр., которые не относящиеся к потребительским показателям). Метод является разновидностью **метода** расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. **Доходный** подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение **доходного** **подхода** требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

Доходный подход к оценке недвижимости реализуется с помощью следующих двух **методов**:

- метод дисконтирования;
- метод **капитализации**.

Применение методологии **капитализации** предполагает, что недвижимость будет приносить стабильный **доход**, либо обеспечивать экономию средств, в течение долгого периода времени (срока жизни). Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности **доходов** в прогнозируемом периоде.

Главное условие применения **доходного** **подхода** к оценке машин и оборудования – экономическая автономность генерирующей доход единицы оборудования как отдельного объекта (на входе сырье, на выходе готовый продукт). При этом доходы и издержки должны быть известными и поддаваться учету.

Доходный **подход** реализуется в следующих методах:

- метод дисконтирования;
- метод **капитализации**;

- метод равноэффективного функционального аналога.

Критерии применения методологии **капитализации** и дисконтирования к оценке машин и оборудования аналогичны критериям, применяемым к оценке недвижимости.

Метод равноэффективного функционального аналога применяется в случае если оборудование производит промежуточную продукцию, цены на которую не установлены, или оборудование выполняет вспомогательные операции (контроль, ремонт, внутренний транспорт и т. п.), т.е. когда доход трудно подсчитать. Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который выполняет аналогичные функции, но может отличаться от оцениваемого объекта по производительности, сроку службы, качеству изготовленной с его помощью продукции, по другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются потом в различии результатов и затрат. При этом должна быть известна стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают, а продавцы продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Применительно к оценке недвижимости сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного **мультипликатора**;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным **моделям**.

Метод сравнения продаж наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемым объектом. Экономические преимущества и недостатки оцениваемого объекта, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, – с другой. ВРМ не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости и не учитывает особенности объекта оценки (оставшийся срок службы, уровень операционных расходов, характерных для данного объекта, ожидания рынка в отношении роста арендных ставок, финансовые условия сделки и т.п.). ВРМ характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного сегмента рынка. Поэтому данный метод может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки.

Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям применяется при оценке массива объектов недвижимости, различающихся несколькими значениями отдельных функциональных параметров. Связь между ценой и параметрами описывается факторной моделью полезностного типа путем проведения корреляционно-регрессионного анализа. Полученная модель используется для оценки объектов, относящихся к множеству объектов данного типа.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования применяется, как правило, для оценки объектов массового (серийного) производства, когда можно подобрать достаточное количество равнофункциональных аналогов.

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- метод прямого сравнения с аналогом;
- метод **направленных** качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным **моделям**;

- метод расчета по удельным показателям.

Метод прямого сравнения с аналогом (метод сравнения продаж) наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка. Цена аналога (или идентичного объекта) служит базой для назначения стоимости объекта оценки. Для определения стоимости объекта оценки цена аналога (идентичного объекта) **корректируется** по элементам сравнения. Поскольку конечный результат зависит от последовательности внесения корректировок, то установлен следующий порядок их внесения. Вначале рекомендуется вносить коммерческие корректировки с целью приведения цены аналога к единым условиям оценки стоимости объекта оценки, затем вводятся параметрические поправки: на комплектацию, на наличие/отсутствие дополнительного оборудования и на вспомогательные параметры, обусловленные наличием/отсутствием дополнительных функций. Далее выполняется корректировка на различия по одному или нескольким главным параметрам. Если сравниваются аналоги вторичного рынка, то **вводятся** корректировки на состояние аналогов и объекта оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в ситуациях, когда возникает сложность в определении значений различного вида корректировок из-за недостатка информации к ценам аналогов. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие цену аналогов. Для применения метода необходимо наличие, как минимум, двух аналогов для оцениваемого объекта, причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между этими аналогами.

Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям применяется, когда нужно оценить достаточно большое множество **однотипных** объектов, различающихся значениями **отдельных** параметров. Каждый из этих объектов **рассматривается** как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. В результате построения математической модели, описывающей указанную зависимость, становится возможным определить стоимость всех оцениваемых объектов. Метод требует наличие достаточно широкой базы данных, что ограничивает возможность его применения.

Метод расчета по удельному (ценовому) показателю является частным случаем метода расчета по корреляционной модели, так как он предполагает наличие модели в виде прямой пропорциональной связи между ценой (стоимостью) и главным ценообразующим параметром оцениваемого оборудования. Выбор главного ценообразующего параметра зависит от назначения машин или единицы оборудования.

Методы сравнительного подхода позволяют определить рыночную стоимость машин и оборудования без привязки к месту их эксплуатации. Чтобы затем определить стоимость по месту использования, необходимо к рыночной стоимости добавить издержки на транспортировку, сооружение фундамента, монтаж и пуско-наладочные работы. А при реализации оборудования, находящегося в эксплуатации, наоборот необходимо учитывать расходы на демонтаж, хранение, предпродажную подготовку и прочие издержки.

3.2. Обоснование к выбору подходов к оценке

Поскольку объект недвижимости имеет признаки **перепланировки**, применение затратного подхода оценщик признает целесообразным только применительно к оценке стоимости земельного участка.

При оценке земельного участка в рамках затратного **подхода** применялась методология сравнительного **подхода**. При этом, затратный подход к оценке земельных участков не применим, поскольку земля является не возобновляемым ресурсом, а невозможность получения дохода от земельных участков в отрыве от их улучшений, приводит к невозможности применения доходного подхода.

Согласно п.22а ФСО №7, применение сравнительного подхода обусловлено возможностью

подбора достаточного для оценки количеством объектов-аналогов с известными ценами предложений.

При применении доходного подхода в период кризиса следует учитывать, что собственники недвижимости предпочитают ее не продавать, а сдавать в аренду по ценам спроса, которые стремиться к минимальным значениям. В этой связи результат оценки доходным подходом изначально предполагается заниженным, что должно быть учтено при согласовании результатов оценки.

4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

4.1. Сравнительный подход к оценке

В рамках сравнительного подхода использовался качественный метод оценки – метод относительного сравнения. Метод сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки, или которые представлены на рынке для их совершения, и обычно предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным элементам сравнения, влияющих на их стоимость;
- корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Определение основных элементов сравнения

При использовании методологии сравнения продаж в отношении торговых объектов свободного назначения или сходных с ними используют следующие элементы сравнения.

табл. 6. Перечень факторов, влияющих на стоимость торговых объектов свободного назначения.⁸

Название фактора	Вес фактора ⁹
Месторасположение (в отношении статуса населенного пункта)	0,42
Расположение относительно автомагистралей	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
Физическое состояние здания	0,07
Состояние отделки	0,06
Близость к остановке общественного транспорта	0,06
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,06
Материал стен	0,06
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06
<i>Итого:</i>	<i>1</i>

В оценочной практике в качестве единицы сравнения объектов недвижимости используется цена 1 кв. м общей площади.

Отбор аналогов и обоснование их выбора

Выбор аналогов основан на соблюдении принципа принадлежности сравниваемых объектов недвижимости к одному сегменту рынка недвижимости, а также на принципе максимальной сопоставимости по основным эксплуатационным характеристикам.

табл. 7. Характеристики оцениваемого объекта недвижимости по основным элементам сравнения.

Наименование	Характеристика
Сегмент рынка:	автоцентры; дилерские центры, автосалоны
Тип объекта:	отдельно-стоящее здание
Месторасположение: (в отношении статуса населенного пункта)	Московская область, Химки
Локальное расположение: (относительно автомагистрали)	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра в непосредственной близости от МКАД (74-й км МКАД)
Общая площадь:	4 648,5 кв.м
Физическое состояние здания:	хорошее (износ: 0-20%)
Состояние отделки:	хорошее

⁸ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.4, стр.48, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

⁹ Весовые коэффициенты значимости отражают степень влияния основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка на цены недвижимости, и не предназначены для расчетов или уточнения корректировок.

Наименование	Характеристика
Материал стен:	сэндвич-панель
Площадь земельного участка, относящегося к объекту:	8 903 кв.м
Состав передаваемых прав:	здания – в собственности; земля – в долгосрочной аренде

табл. 8. Характеристики объектов недвижимости, выбранных в качестве аналогов.¹⁰

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения:	25.05.2017	15.05.2017	15.05.2017	26.05.2017
Источник информации:	https://www.cian.ru/sale/commercial/155848047/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avto_salon_avtoservis_1-ya liniya_1500_m2_876003730	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_avto_sentr_avtoservis_shouzum_11500_m2_1007265468	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5022_m_887263004
Сегмент рынка:	Автоцентр	Дилерский автосалон и автосервис	Дилерский автосалон и автосервис	Дилерский автосалон
Условия финансирования:	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи:	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Месторасположение:	Москва, 2-й Вязовский пр-д, 12С1	Москва Ярославское шоссе, 137	Москва 92-й км МКАД, вл.1	Москва ул. Гостиничная, 10В
Локальное расположение:	1-линия, в зоне промышленной застройки (не далеко от Рязанского проспекта)	1-линия на автомагистрали города, в зоне жилой застройки	в непосредственной близости от МКАД (съезд с МКАД на ул. Веры Волошиной)	1-линия, в зоне общ. Застройки (не далеко от Дмитровского и Алтуфьевского шоссе)
Общая площадь:	3 030 кв.м	1 446,6 кв.м	11 500 кв.м	5 022,2 кв.м
Физическое состояние здания:	хорошее (2001 г/п)	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки:	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен:	сэндвич-панель	кирпич/бетон	сэндвич-панель	сэндвич-панель
Площадь земельного участка, относящегося к объекту:	0,58 га	0,4 га	2 га	0,86 га
Состав передаваемых прав:	здание – в собственности, земля – в аренде	все в собственности	все в собственности	здание – в собственности, земля – в аренде
Цена предложения:	190 000 000 руб.	135 000 000 руб.	1 250 000 000 руб.	416 000 000 руб.
Цена 1 кв.м:	62 706 руб./кв.м	93 322 руб./кв.м	108 696 руб./кв.м	82 836 руб./кв.м

рис. 14. Внешний вид фасада сравниваемых объектов недвижимости.



Объект оценки
Автоцентр
Московская обл.,
Химки, 74-й км МКАД,
вл. 5



Аналог №1
Автоцентр
Москва, 2-й Вязовский
пр-д, 12С1

¹⁰ Подтверждающая информация представлена в Приложении настоящего отчета.



Аналог №2
Дилерский автосалон и
автосервис
Москва, Ярославское
шоссе, 137



Аналог №3
Дилерский автосалон и
автосервис
Московская обл.,
Мытищи, 92-й км МКАД,
вл.1



Аналог №4
Дилерский автосалон
Москва ул.
Гостиничная, 10В

Обоснование корректировок

Выбранные объекты-аналоги подлежат корректировке по основным элементам сравнения, а в случае необходимости, и по дополнительным.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В практике оценки данную корректировку целесообразно **вводить** в случае существенного превышения среднего срока экспозиции для объектов исследуемого сегмента рынка, над периодом рыночного позиционирования выбранных аналогов, определяемого с момента, когда была опубликована публичная оферта, до даты оценки. Поскольку срок экспозиции оцениваемого недвижимого имущества ориентировочно соответствует 9 месяцам, то **вводить** корректировку по данному фактору сравнения не целесообразно. К тому же, в ходе проведения интервью собственников (или их представителей) цены предложений аналогов были актуализированы.

Корректировка на условия финансирования: Предполагая, что финансовые условия сделки купли-продажи будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от активности рынка и определена по справочным данным на уровне 5,8%.¹¹

Корректировка на условия сделки: Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.) в ходе интервью не были выявлены, проведение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на местоположение: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений на торговые объекты свободного назначения от статуса населенного пункта, в

¹¹ **Источник информации:** Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.91, стр.300, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

границах которого они расположены. Обычно данная корректировка используется в условиях ограниченной информации. Проведение данной корректировки нецелесообразно, поскольку объект оценки и аналоги расположены в сопоставимых административно-территориальных зонах (либо в черте границ города Москвы, либо в непосредственной близости от его границ).

Корректировка на локальное расположение: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений на торговые объекты свободного назначения от расположения относительно крупных транспортных автомагистралей. Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в отношении Аналога №1 в размере среднего значения доверительного интервала – 39%, поскольку он находится на 1-й линии **внутриквартальной** дороги.¹² В отношении Аналога №4 корректировку решено не проводить, поскольку здание расположено на 1 линии домов **внутриквартальной** улицы с автомобильным трафиком, сопоставимым с крупными транспортными автомагистралями (единственный проезд, соединяющий Дмитровское и Алтуфьевское шоссе).

Корректировка на размер общей площади (фактор масштаба): Данная корректировка отражает влияние размера площади объекта **недвижимости** на его стоимость. Масштабный фактор определялся по **приведенной** ниже справочной таблице.¹³

табл. 9. Расчет поправок на фактор масштаба.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь помещений, кв.м	4 648,5	3 030	1 447	11 500	5 022
Значение масштабного фактора:		1,00	0,94	1,00	1,00
Относительная поправка:		0%	-6%	0%	0%

Корректировка на состояние здания: Данная корректировка характеризует общее техническое состояние объекта застройки. Поскольку объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом техническом состоянии, то вводить корректировку по данному фактору сравнения не целесообразно.

Корректировка на состояние отделки: Корректировка применяется только в отношении Аналога №3, поскольку он является дилерским центром по продаже элитных автомобилей фирмы Mercedes Benz. У остальных аналогов состояние отделки с объектом оценки сопоставимо. Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в размере 12%.¹⁴

Корректировка на материал стен: Данная корректировка отражает ценовую разницу в зависимости от типа конструктивных систем зданий и сооружений, что косвенно сказывается на величине ежегодных затрат на **содержание** объекта недвижимости (отчисления в фонд замещения, что аналогично бухгалтерской амортизации). Поправка по данному элементу сравнения определена в отношении Аналога №2 по справочной таблице в размере 11%.¹⁵

Корректировка на площадь земельного участка, относящегося к объекту: При определении величины поправки применяется коэффициент использования территории (КИТ), который показывает, сколько квадратных метров земли приходится на 1 кв. м застройки. Расчет поправки по данному элементу сравнения проводится исходя из стоимости земли, рассчитанной в рамках затратного **подхода**.

табл. 10. Расчет поправки на площадь земельного участка, относящегося к объекту.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	8 903	5 800	3 600	20 000	8 648
Площадь застройки, кв.м	4 275	1 515	482	5 750	2 511

¹² **Источник информации:** Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая **недвижимость** и сходные типы объектов», таб.26, стр.109, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

¹³ **Источник информации:** Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая **недвижимость** и сходные типы объектов», таб.38, стр.133, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

¹⁴ **Источник информации:** Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II, «Офисно-торговая **недвижимость** и сходные типы объектов», таб.57, стр.184, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

¹⁵ **Источник информации:** Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II, «Офисно-торговая **недвижимость** и сходные типы объектов», таб.43, стр.150 Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
КИТ:	0,48	0,26	0,13	0,29	0,29
Избыточная (недостающая) площадь территории, кв.м		-1 276	-1 260	-3 800	-1 643
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м			17 914		
Абсолютная поправка, руб./кв.м		-7 544	-15 599	-5 919	-5 861

Корректировка на состав передаваемых прав: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений от качества передаваемых прав (собственность или право аренды на 49 лет), которое определяется разницей в оплате соответствующих прав в период пользования/владения земельным участком. Поправка по данному элементу сравнения определена в отношении Аналогов №№2-3 поскольку их земельные участки, относящиеся к объекту находятся в собственности.

табл. 11. Расчет поправки на состав передаваемых прав.

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения за объект недвижимости в целом, руб.	190 000 000	135 000 000	1 250 000 000	416 000 000
Передаваемые права на землю:	аренда	собств.	собств.	аренда
Общая площадь здания, кв.м	3 030	1 447	11 500	5 022
Площадь земельного участка, кв.м	5 800	3 600	20 000	8 648
Удельная цена аналога по земле, руб./кв.м	32 759	37 500	62 500	48 104
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	-	27 504	5 172	-
Ставка земельного налога:	-	1,5%	1,5%	-
Размер земельного налога, руб./год	-	1 485 216	1 551 600	-
Безрисковая ставка: ¹⁶	-	8,40%	8,40%	-
Премия за региональный риск:	-	1,96%	1,96%	-
Премия за низкую ликвидность:	-	2,00%	2,00%	-
Ставка капитализации для постоянного потока	-	12,36%	12,36%	-
Капитализация земельного налога:	-	12 016 311	12 553 398	-
Коэффициент разрешенного использования:	-	2%	2%	-
Размер земельных платежей, руб./год	-	1 980 288	2 068 800	-
Долгосрочные темпы роста:	-	2%	2%	-
Ставка капитализации для равномерно изменяющегося потока:	-	10,40%	10,40%	-
Капитализация арендных платежей за землю:	-	19 041 231	19 892 308	-
Корректировка на передаваемые права, руб.	-	-7 024 920	-7 338 910	-
• Поправка на передаваемые имущественные права:	0%	-5%	-1%	0%

Обобщение скорректированных цен аналогов:

С целью уточнения точности произведенных расчетов определялась относительная мера разброса скорректированных цен аналогов, для чего использовались следующие статистические показатели: интервал варьирования и коэффициент вариации.

В оценочной практике обычно считается, что допустимая величина интервала варьирования должна составлять 15-20%. Величину коэффициента вариации полагают приемлемой, если значение данного показателя не превышает 10%. При таком значении коэффициента вариации в качестве итоговой величины можно использовать среднее значение скорректированных результатов.

Поскольку статистические показатели не соответствуют общепринятой точности оценки, то итоговая стоимость оцениваемого объекта недвижимости определялась как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Вклад каждого аналога в стоимость объекта оценки определяется исходя из общей валовой величины поправок, которая вычисляется как сумма всех произведенных корректировок в денежном выражении взятых по модулю к цене аналога.

Определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

табл. 12. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена аналога, руб./кв.м	62 706	93 322	108 696	82 836

¹⁶ Источник информации: Банк России. Ставки рынка ГКО-ОФЗ.
<http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=announcing.htm&pid=finr>

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	62 706	93 322	108 696	82 836
Поправка на условия финансирования:	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Корректировка на условия финансирования, руб./кв.м	3 637	5 413	6 304	4 804
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	59 069	87 909	102 392	78 032
Поправка на условия сделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сделки, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	59 069	87 909	102 392	78 032
Поправка на местоположение (в отношении статуса населенного пункта):	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	59 069	87 909	102 392	78 032
Поправка на локальное расположение (относительно автомагистрали):	39%	0%	0%	0%
Корректировка на локальное расположение, руб./кв.м	23 037	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	82 106	87 909	102 392	78 032
Поправка на размер площади:	0%	-6%	0%	0%
Корректировка на размер площади, руб./кв.м	0	5 275	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	82 106	82 634	102 392	78 032
Поправка на физическое состояние здания:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на физическое состояние здания, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	82 106	82 634	102 392	78 032
Поправка на состояние отделки:	0%	0%	-12%	0%
Корректировка состояние отделки, руб./кв.м	0	0	12 287	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	82 106	82 634	90 105	78 032
Поправка на материал стен:	0%	-11%	0%	0%
Корректировка на материал стен, руб./кв.м	0	9 090	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	82 106	73 544	90 105	78 032
Поправка на площадь земельного участка, относящегося к объекту:	-7 544	-15 599	-5 919	-5 861
Корректировка на площадь земельного участка, относящегося к объекту, руб./кв.м	7 544	15 599	5 919	5 861
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	74 562	57 945	84 186	72 171
Поправка на передаваемые имущественные права:	0%	-5%	-1%	0%
Корректировка на передаваемые права, руб./кв.м	0	2 897	842	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	74 562	55 048	83 344	72 171
Интервал варьирования:		40%		
Коэффициент вариации:		17%		
Доля аналога в стоимости:	11,20%	14,92%	26,27%	47,61%
Итоговая скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м		72 819		
Площадь объекта оценки, кв.м		4 648,5		
Итого: Стоимость единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)		338 499 122		

4.2. Доходный подход к оценке

В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации, поскольку объект оценки является объектом производственной недвижимости, не требующий значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование которого соответствует его наиболее эффективному использованию. Данная методология предполагает, что объект оценки способен генерировать постоянный по величине доход от сдачи его в аренду.

Метод прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, и на основе полученных данных, – определение потенциального валового дохода;
- Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, и на основе полученных данных, – определение действительного валового дохода;
- Определение ставки капитализации;
- Определение стоимости объекта оценки выполняется путем деления годового чистого операционного дохода от объекта на общую ставку капитализации.

форм. 1. Общая расчетная модель по методу прямой капитализации.

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где:
V – расчетные значение стоимости объекта оценки;
NOI – чистый операционный доход 1-го типичного периода владения объектом оценки;
R – ставка капитализации.

Определение потенциального валового дохода

Для доходной недвижимости в качестве источника доходов, как правило, рассматриваются арендные платежи.

форм. 2. Расчетная модель определения ПДВ.

$$ПДВ = A \times S$$

где:
A – арендные платежи;
S – арендопригодная площадь.

Предполагается, что доход от объекта оценки можно получать как от сдачи помещений в аренду, так и от предоставления м/мест на открытой охраняемой автостоянке населению, проживающему по близости.

Определение стоимости аренды:

Величина арендных платежей для помещений Станция технического обслуживания определялась исходя из предположения о сдаче их единым целым, с использованием методологии сравнения продаж, смысл и последовательность действий которой, представлена в п.4.1 настоящего отчета.

Поскольку оценщик предполагает сдачу помещений в аренду единым целым, то арендопригодная площадь определяется как общая площадь всех помещений СТО и проходных – 4 648,5 кв. м.

табл. 13. Расчет стоимости аренды помещений здания СТО.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения аренды, руб./мес.	2 000 000	495 000	2 447 917	1 200 000
Удельная цена аренды аналога, руб./кв.м в мес.	1 000	990	833	1 000
Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	1 000	990	833	1 000
Поправка на условия финансирования:	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Корректировка на условия финансирования, руб.	47	47	39	47
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	953	943	794	953
Поправка на условия сделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на условия сделки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	953	943	794	953
Поправка на местоположение (в отношении статуса населенного пункта):	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	953	943	794	953
Поправка на локальное расположение (относительно автомагистрали):	0%	0%	0%	15%
Корректировка на локальное расположение, руб.	0	0	0	143
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	953	943	794	1 096
Поправка на размер площади:	-2%	-18%	0%	-5%
Корректировка на размер площади, руб.	19	170	0	55
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	934	773	794	1 041
Поправка на физическое состояние здания:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на физическое состояние здания, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	934	773	794	1 041
Поправка на состояние отделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка состояние отделки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м в мес.	934	773	794	1 041
Интервал варьирования:			30%	
Коэффициент вариации:			14%	
Доля аналога в стоимости:	33,55%	10,10%	47,29%	9,06%
Итого: Удельная стоимость аренды за объект оценки, руб./кв.м в мес.			861	

Обоснование корректировок:

Выбранные объекты-аналоги подлежат корректировке по основным элементам сравнения.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): Поскольку цены предложений аналогов были актуализированы **вводить** корректировку по данному фактору сравнения не целесообразно.

Корректировка на условия финансирования: Предполагая, что финансовые условия сделки купли-продажи будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от активности рынка и определена по справочным данным на уровне 4,7%.¹⁷

Корректировка на условия сделки: Поскольку особые условия сделок не выявлены, проведение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на местоположение: Проведение данной корректировки нецелесообразно, поскольку объект оценки и аналоги расположены в сопоставимых административно-территориальных зонах.

Корректировка на локальное расположение: Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в отношении Аналога №4 на уровне 15%, поскольку находится на 1-й линии внутриквартальной дороги.¹⁸

Корректировка на размер общей площади (фактор масштаба): Масштабный фактор определялся по приведенной ниже справочной таблице.¹⁹

табл. 14. Расчет поправок на фактор масштаба.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь помещений, кв. м	3 654,9	2 000	500	2 937	1 200
Значение масштабного фактора:		0,98	0,82	1,00	0,95
Относительная поправка:		-2%	-18%	0%	-5%

Корректировка на состояние здания: Корректировка не требуется, поскольку сравниваемые объекты находятся в сопоставимом техническом состоянии.

Корректировка на состояние отделки: Корректировка не требуется, поскольку состояние отделки у **сравниваемых** объектов сопоставимо.

Поскольку статистические показатели не **соответствуют** общепринятой точности оценки, то итоговая стоимость аренды определялась как **средневзвешенная** величина скорректированных результатов.

Наиболее вероятная арендная плата для открытого парковочного места на асфальтированной автостоянке возле объекта оценки площадью 3 400 кв. м определялась на основании проведенного оценщиком мониторинга соответствующего сегмента московского рынка недвижимости как среднее значение представленной ниже выборки исходных данных. В отношении данной величины делать скидку на торг не целесообразно, поскольку практика торга в этом сегменте рынка практически отсутствует.

табл. 15. Расчет стоимости аренды парковочного места на открытой автостоянке в Москве.

Источник информации	Краткая характеристика аналога	Аренда, руб./мес.
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_17_m_711362395	Охраняемая открытая стоянка с видео наблюдением, Москва, м. Волжское, гаражный комплекс клен	3 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_15_m_320767401	М/место на охраняемой стоянке возле ТЦ «Западный». Москва, м. Крылатское	5 500

¹⁷ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.91, стр.300, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

¹⁸ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.26, стр.109, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

¹⁹ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.39, стр.133, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_473236456	М/место на охраняемой открытой стоянке. Москва, м. Крылатское, на пересечении ул. Осенняя и ул. Крылатская	5 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_881270942	Парковочное место на открытой охраняемой стоянке. Круглосуточная охрана, камеры. Москва, м. Курская, ул. Верхняя Сыромятническая, 7.	5 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_16_m_1009642224	М/место на открытой стоянке за магазином Billa. Круглосуточная охрана, камеры. Москва, м. Октябрьское поле, ул. Народного Ополчения, 26к2	5 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_18_m_1143100726	М/место на охраняемой стоянке. Москва, м. Октябрьское поле, ул. Генерала Глаголева, 30к4	4 500
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_30_m_867984987	Открытая охраняемая стоянка. Москва, м. ВДНХ, Ярославское шоссе, 2е вл.59	4 500
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_1166118531	Открытое уличное м/место на официальной огороженной и охраняемой автостоянке. Москва, м. Новогиреево, Союзный пр-кт, 9к1	4 500
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_772380192	Открытая охраняемая стоянка. Москва, м. Отрадное, Каргопольская ул, 4	4 500
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_10_m_1099763541	Открытая охраняемая стоянка. Москва, м. Бабушкинская, ул. Полярная, 7к2	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_18_m_800413628	М/место на круглосуточно охраняемой огороженной стоянке у жилого дома. Москва, м. Кожуховская, ул. 6-я Кожуховская, 11/2	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_10_m_822588477	Открытая охраняемая стоянка. Москва, м. Полежаевская, 1-й Магистральный проезд, 8 стр 2	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_15_m_738027930	М/место на открытом охраняемом асфальтированном складе. Москва, м. Сокольники, Сокольнический Вал, 1К	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_19_m_894637691	Открытое парковочное место. Охрана, видеонаблюдение. Москва, м. Бабушкинская, Шокальского проезд, 3к1	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_18_m_1096611390	М/место на огороженной территории, охрана ЧОП. Москва, м. Щукинская, ул. Рогова, вл.5А	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_13_m_1086076735	М/место на огороженной территории. Москва, м. Полежаевская, Магистральный пер, 1	4 000
https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashin_omesta/mashinomesto_15_m_939906531	Парковочное место на охраняемой территории дома бизнес класса. Москва, м. Тимирязевская, Красногруденский проезд, 7	4 000
	<i>Минимальное значение:</i>	3 000
	<i>Максимальное значение:</i>	5 500
	<i>Среднее значение:</i>	4 324
	<i>Интервал варьирования:</i>	58%
	<i>Коэффициент вариации:</i>	14%

Определение действительного валового дохода

форм. 3. Расчетная модель определения ДВД.

	где:
ДВД = ПДВ – Потери	ДВД – действительный валовый доход.
	ПДВ – потенциальный валовый доход.
	Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

Коэффициент недозагрузки определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск нового арендатора. Потери от недозагрузки (простоя) выражаются в процентах от потенциального валового дохода и согласно справочным данным определяются:

- для офисно-торговых объектов **свободного** назначения – в условиях активного рынка – на уровне 6,8%;²⁰
- для м/мест на открытой стоянке – на уровне 7%.²¹

Количественным выражением потерь при сборе арендной платы является коэффициент, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному сегменту рынка, который также выражается в процентах от потенциального валового дохода. Применительно к оцениваемым помещениям, коэффициент потерь принимаем равным 0%, поскольку, по сложившейся практике, арендная плата вносится авансовым платежом ежемесячно.

²⁰ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.69, стр.215, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

²¹ *Источник информации:* Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и схожие объекты», таб.2, стр.8, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

Количество м/мест на открытой стоянке определялось исходя из положений п.6.36 СНиП 2.07.01-89, в котором прописана норма на размер площади земельного участка наземной стоянки – 25 кв. м на одну машину с учетом проездов.

Определение чистого операционного дохода

форм. 4. Расчетная модель определения ЧОД.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее). Операционные расходы выражаются в процентах от потенциального валового дохода и на основании справочных данных определяются как:

- для офисно-торговых объектов свободного назначения – в условиях активного рынка – на уровне 12,5%;²²
- для м/мест на открытой стоянке – на уровне 12%.²³

табл. 16. Расчет чистого операционного дохода.

	Наименование показателя	Помещения СТО	Открытая автостоянка	Источник данных
1	Итоговая величина арендной платы:	861 руб./мес. за 1 кв.м	4 324 руб./мес. за 1 м/место	табл. 13; табл. 15
2	Арендопригодная площадь (кол-во м/мест):	4 648,5 кв.м	136 м/мест	исх. данные
3	Потенциальный валовый доход (ПВД):	48 028 302	7 056 768	форм. 2
4	Потери от недозагрузки (простоя):	6,8% 3 265 925	7% 493 974	исх. данные
5	Потери при сборе арендной платы:	0%	0%	исх. данные
6	Действительный валовый доход (ДВД):	44 762 377	6 562 794	форм. 3
7	Операционные расходы:	12,5% 6 003 538	12% 846 812	исх. данные
8		38 758 839	5 715 982	форм. 4
9	Итого, руб. (с учетом НДС):		44 474 821	СУММ(8)

Определение ставки капитализации

При определении ставки капитализации оценщик счел возможным использовать справочные данные о величине ожидаемой текущей доходности, основанным на экспертном мнении участников рынка. Согласно справочным данным, в отношении офисно-торговых объектов свободного назначения усредненная по городам России, текущая отдача на ближайшие 5 лет с учетом текущей ситуации на рынке будет находиться на уровне значения 9,1%.²⁴

Определение итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом

табл. 17. Расчет итоговой стоимости объекта оценки доходным подходом.

№	Наименование показателя	Значение показателя	Источник данных
1	Чистый операционный доход, руб.	44 474 821	табл. 16
2	Ставка капитализации, %	9,1%	справочные данные
3	Итого, руб. (с учетом НДС):	488 734 297	(1)×(2)

4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство аналогичного объекта недвижимости с последующим учетом степени его изношенности.

²² Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.73, стр.229, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

²³ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, том 1, часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные объекты», таб.6, стр.29, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

²⁴ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2016, Том II, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», таб.77, стр.243, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

Методология затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение стоимости земельного участка как условно свободного (незастроенного);
- определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства;
- определение прибыли **предпринимателя**;
- определение износа и всех видов устареваний объекта капитального строительства;
- определение стоимости объекта капитального строительства путём суммирования затрат на его создание с учётом прибыли **предпринимателя** и вычитания износа и всех видов устареваний;
- определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства.

форм. 5. Общая расчетная модель определения стоимости по затратному подходу.

$$PC = C_{\text{ЗЕМ}} + C_{\text{ВЗ}} \times (1 - И_{\Sigma})$$

где:
PC – стоимость единого объекта недвижимости;
 $C_{\text{ЗЕМ}}$ – стоимость земельного участка;
 $C_{\text{ВЗ}}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) улучшений земельного участка (без учёта износа и устареваний);
 $И_{\Sigma}$ – общая потеря в стоимости улучшений.

Поскольку оцениваемый объект капитального строительства в значительной мере перестроен, и его фактическая планировка не соответствует планировке, приложенной к техническому паспорту на здание, то применение затратного подхода в полной своей последовательности не представляется возможным. В этой связи затратный подход воспроизводится только в части определения стоимости земельного участка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельные участки, в пределах которых расположены оцениваемые объекты недвижимого имущества, находятся у должника в долгосрочной аренде (на 49 лет). Принято считать, что право аренды на 49 лет по стоимости соответствует праву собственности.

Оценка рыночной стоимости права собственности земельных участков проводилась с использованием положений Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р от 06.03.2002.

В рамках сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости земельного участка, как условно свободного (незастроенного), использовался метод сравнения продаж, поскольку имеются все условия для его применения. Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных (свободных) земельных участков при наличии информации о ценах сделок. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками, допускается использование цен предложения (спроса).

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Определение основных элементов сравнения:

При использовании методологии сравнения продаж в отношении земельных участков промназначения целесообразно использовать следующие основные элементы сравнения.

табл. 18. Факторы по степени их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.²⁵

Название фактора	Вес фактора ²⁶
Месторасположение земельного участка	0,22
Расположение относительно автомагистралей	0,12
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Передаваемые имущественные права	0,11
Наличие электроснабжения на участке	0,08
Свободный подъезд	0,08
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
Инженерно-геологические условия	0,05
Асфальтирование участка	0,05
Итого:	1

В оценочной практике в качестве единицы сравнения земельных участков используется цена 1 кв. м площади земельного участка.

Отбор аналогов и обоснование их выбора:

Выбор аналогов, прежде всего, основан на соблюдении принципа принадлежности сравниваемых земельных участков к одному сегменту земельного рынка.

При выборе аналогов оценщик отказывался от тех предложений земельных участков, возможность использования которых, может отличаться от установленного и разрешенного использования. Также важно учитывать, что для земельных участков промышленного назначения установленная категория не всегда является определяющим фактором для использования.

табл. 19. Характеристики оцениваемых земельных участков по основным элементам сравнения.

Наименование	Характеристика		
Сегмент земельного рынка:	земли промназначения		
Месторасположение: (в отношении статуса населенного пункта)	Московская область, Химки населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра		
Локальное расположение: (относительно автомагистрали)	в непосредственной близости от МКАД		
Площадь земельных участков:	Участок №1 5 503 кв.м	Участок №2 2 000 кв.м	Участок №3 1 200 кв.м
Состав передаваемых прав:	право долгосрочной аренды		
Наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	все городские коммуникации		

табл. 20. Характеристики земельных участков, выбранных в качестве аналогов.²⁷

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения:	24.04.2017	25.05.2017	03.05.2017	25.04.2017
Источник информации:	http://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-moskva-176878526	http://www.kvmet.ru/objects/13106784/	http://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-moskva-180792906	http://www.domofond.ru/uchastok/zemli-na-prodazhu-moskva-160737063
Сегмент рынка:	земли промназначения	земли промназначения	земли промназначения	земли промназначения
Условия финансирования:	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи:	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Месторасположение:	Москва (областной центр)	Москва, Западное Бирюлево, 32-й км МКАД (областной центр)	Московская обл., Химки (в ближайшей окрестности областного центра)	Московская обл., Балашиха (в ближайшей окрестности областного центра)

²⁵ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том III, «Земельные участки», ч.2, таб.4, стр.44, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н-Новгород, 2016.

²⁶ Весовые коэффициенты значимости отражают степень влияния основных ценообразующих факторов в исследуемом сегменте рынка на цены недвижимости, и не предназначены для расчетов или уточнения корректировок.

²⁷ Подтверждающая информация представлена в Приложении настоящего отчета.

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Локальное расположение:	в зоне плотной городской застройки (недалеко от метро «Бул. Дмитрия Донского»)	в непосредственной близости от МКАД (пересечение Варшавского шоссе и МКАД)	в непосредственной близости от МКАД (пересечение МКАД и ул. Свободы)	в непосредственной близости от шоссе Энтузиастов (в 9 км от МКАД)
Площадь:	50 000 кв.м	15 837 кв. (2-а смежных участка площадью: 5 837 кв.м и 10 000 кв.м)	5 000 кв.м	возможно межевание от 5 000 кв.м
Состав передаваемых прав:	собственность	собственность	право аренды (на 49 лет)	собственность
Наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	все городские коммуникации	все городские коммуникации	все городские коммуникации	все городские коммуникации
Цена предложения:	400 000 000 руб.	200 000 000 руб.	100 000 000 руб.	575 000 000 руб.
Цена 1 кв.м земли:	8 000 руб./кв.м	12 629 руб./кв.м	20 000 руб./кв.м	25 000 руб./кв.м

Обоснование корректировок:

Выбранные объекты-аналоги подлежат корректировке по основным элементам сравнения, а в случае необходимости, и по дополнительным.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В практике оценки данную корректировку целесообразно вводить в случае существенного превышения среднего срока экспозиции для объектов исследуемого сегмента рынка, над периодом рыночного позиционирования выбранных аналогов, определяемого с момента, когда была опубликована публичная оферта, до даты оценки. Поскольку срок экспозиции для земель предназначения ориентировочно соответствует 9 месяцам, то вводить корректировку по данному фактору сравнения не целесообразно.

Корректировка на условия сделки: Предполагая, что финансовые условия сделки купли-продажи будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от активности рынка и определена по справочным данным на уровне 6,2%.²⁸

Корректировка на особые условия: Поскольку особые условия сделок (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.) в ходе интервью не были выявлены, проведение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на местоположение: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений на земельные участки от статуса населенного пункта, в границах которого они расположены. Обычно данная корректировка используется в условиях ограниченной информации. В этой связи, проведение данной корректировки нецелесообразно, поскольку все подобранные аналоги расположены в районах близких к административным границам города Москвы.

Корректировка на локальное расположение: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений на земельные участки от расположения относительно крупных автомагистралей. Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в отношении Аналога №1 в размере верхней границы доверительного интервала – 54%, поскольку Аналог №1 находится в зоне плотной городской застройки.²⁹

Корректировка на размер общей площади (фактор масштаба): Данная корректировка отражает влияние размера площади земельного участка на его стоимость. Масштабный фактор определялся по приведенной ниже справочной таблице.³⁰

²⁸ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том III, «Земельные участки», таб.78, стр.280, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

²⁹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том III, «Земельные участки», таб.29, стр.116, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

³⁰ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том III, «Земельные участки», таб.53, стр.176, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016. Права аренды и права собственности от НДС не очищались.

табл. 21. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под торговую застройку.

Площадь Объект оценки	Аналог				
	< 0,1 га	0,1 – 0,5 га	0,5 – 1,0 га	1,0 – 3,0 га	> 3,0 га
< 0,1 га	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1 – 0,5 га	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5 – 1,0 га	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
0,1 – 3,0 га	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
> 3,0 га	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Корректировка на состав передаваемых прав: Корректировка характеризует степень зависимости цен предложений на земельные участки от качества передаваемых прав (собственность или право аренды), которое определяется разницей в оплате соответствующих прав в период пользования/владения земельным участком. Поправка по данному элементу сравнения определена по справочной таблице в отношении Аналогов №№1-2 и №4 в размере 14%, поскольку они принадлежат продавцам на праве собственности.³¹

Корректировка на наличие коммуникаций (сетей инженерно-технического обеспечения): Поскольку все сравниваемые земельные участки расположены в территориальных зонах с развитой инженерной инфраструктурой, то предполагается, что они либо имеют, либо обладают сопоставимыми возможностями подключения к основным городским коммуникациям. В этой связи, в условиях применяемого принципа подбора аналогов, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Обобщение скорректированных цен аналогов:

С целью уточнения точности произведенных расчетов определялась относительная мера разброса скорректированных цен аналогов, для чего использовались следующие статистические показатели: интервал варьирования и коэффициент вариации.

В оценочной практике обычно считается, что допустимая величина интервала варьирования должна составлять 15-20%. Величину коэффициента вариации полагают приемлемой, если значение данного показателя не превышает 10%. При таком значении коэффициента вариации в качестве итоговой величины можно использовать среднее значение скорректированных результатов.

Поскольку статистические показатели не соответствуют общепринятой точности оценки, то итоговая стоимость оцениваемых земельных участков определялась как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Вклад каждого аналога в стоимость объекта оценки определяется исходя из общей валовой величины поправок, которая вычисляется как сумма всех произведенных корректировок в денежном выражении взятых по модулю к цене аналога.

табл. 22. Расчет стоимости права аренды земельного Участка №1, как условно свободного.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена аналога, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на условия сделки:	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Корректировка на условия сделки, руб./кв.м	496	783	1 240	1 550
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на особые условия сделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на особые условия сделки, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на местоположение (в отношении статуса населенного пункта):	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на локальное расположение (относительно автомагистрали):	54%	0%	0%	0%
Корректировка на локальное расположение, руб./кв.м	4 052	0	0	0

³¹ Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2016, Том III, «Земельные участки», таб.44, стр.148, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2016.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 556	11 846	18 760	23 450
Поправка на размер площади:	14%	10%	0%	0%
Корректировка на размер площади, руб./кв.м	1 618	1 185	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	13 174	13 031	18 760	23 450
Поправка на передаваемые имущественные права:	-14%	-14%	0%	-14%
Корректировка на передаваемые права, руб./кв.м	1 844	1 824	0	3 283
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 330	11 207	18 760	20 167
Поправка на наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	0%	0%	0%	0%
электроснабжение:	0%	0%	0%	0%
газоснабжение:	0%	0%	0%	0%
водоснабжение и канализация:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на коммуникации, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 330	11 207	18 760	20 167
Интервал варьирования:			58%	
Коэффициент вариации:			31%	
Доля аналога в стоимости:	3,89%	12,99%	62,95%	20,18%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м. (с учетом НДС)			17 776	
Площадь земельного участка, кв.м.			5 503	
Итоговая стоимость права аренды земельного участка, руб.			97 821 328	

табл. 23. Расчет стоимости права аренды земельного Участка №2, как условно свободного.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена аналога, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на условия сделки:	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Корректировка на условия сделки, руб./кв.м	496	783	1 240	1 550
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на особые условия сделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на особые условия сделки, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на местоположение (в отношении статуса населенного пункта):	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на локальное расположение (относительно автомагистрали):	54%	0%	0%	0%
Корректировка на локальное расположение, руб./кв.м	4 052	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 556	11 846	18 760	23 450
Поправка на размер площади:	24%	20%	0%	0%
Корректировка на размер площади, руб./кв.м	2 773	2 369	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	14 329	14 215	18 760	23 450
Поправка на передаваемые имущественные права:	-14%	-14%	0%	-15%
Корректировка на передаваемые права, руб./кв.м	2 006	1 990	0	3 517
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 323	12 225	18 760	19 933
Поправка на наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	0%	0%	0%	0%
электроснабжение:	0%	0%	0%	0%
газоснабжение:	0%	0%	0%	0%
водоснабжение и канализация:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на коммуникации, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 323	12 225	18 760	19 933
Интервал варьирования:			49%	
Коэффициент вариации:			26%	
Доля аналога в стоимости:	3,53%	10,07%	66,16%	20,25%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м. (с учетом НДС)			18 114	
Площадь земельного участка, кв.м.			2 200	
Итоговая стоимость права аренды земельного участка, руб.			39 850 800	

табл. 24. Расчет стоимости права аренды земельного Участка №3, как условно свободного.

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельная цена аналога, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на изменение цен во времени:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на изменение цен во времени, руб./кв.м	0	0	0	0

Наименование параметра	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	8 000	12 629	20 000	25 000
Поправка на условия сделки:	-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Корректировка на условия сделки, руб./кв.м	496	783	1 240	1 550
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на особые условия сделки:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на особые условия сделки, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на местоположение (в отношении статуса населенного пункта):	0%	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	7 504	11 846	18 760	23 450
Поправка на локальное расположение (относительно автомагистрали):	54%	0%	0%	0%
Корректировка на локальное расположение, руб./кв.м	4 052	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 556	11 846	18 760	23 450
Поправка на размер площади:	24%	20%	0%	0%
Корректировка на размер площади, руб./кв.м	2 773	2 369	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	14 329	14 215	18 760	23 450
Поправка на передаваемые имущественные права:	-14%	-14%	0%	-14%
Корректировка на передаваемые права, руб./кв.м	2 006	1 990	0	3 283
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 323	12 225	18 760	20 167
Поправка на наличие сетей инженерно-технического обеспечения:	0%	0%	0%	0%
электрообеспечение:	0%	0%	0%	0%
газоснабжение:	0%	0%	0%	0%
водоснабжение и канализация:	0%	0%	0%	0%
Корректировка на коммуникации, руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	12 323	12 225	18 760	20 167
Интервал варьирования:		50%		
Коэффициент вариации:		26%		
Доля аналога в стоимости:	3,49%	9,98%	65,52%	21,02%
Итоговая скор. удельная стоимость, руб./кв.м. (с учетом НДС)		18 181		
Площадь участка, кв.м.		1 200		
Итого, руб. (без учета НДС)		21 817 200		

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В отношении оцениваемых объектов капитального строительства затраты на их создание определялись по методу удельных затрат. Метод удельных затрат базируется на данных об издержках строительства аналогичных объектов.

форм. 6. Обобщенная модель расчета по методу удельных затрат на создание.

$$C_i = (S + SDS) \times K \times V$$

где:

- S – удельный справочный стоимостной показатель строительства;
- SDS – итоговое значение по I гр. поправок, выраженные в стоимости на ед. измерения здания;
- K – итоговое значение по II гр. поправок, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания;
- V – объемно-планировочные параметры здания, выраженные в соответствующих единицах измерения.

Отбор аналогов и обоснование их выбора:

Подбор аналогов проводился с использованием справочников КО-ИНВЕСТ (УПСС).

табл. 25. Выборка аналогов для объектов капитального строительства.

Наименование объекта оценки	Наименование справочного аналога	Источник информации	Особенности конструктивного решения аналога	Уд. показатель стоимости
Станция технического обслуживания, включая 2-е проходные	Автосалоны этажность: от 1 до 2; высота: до 4,5 м; класс: premium V: 7 425 – 10 125 кв.м	КО-Инвест (УПСС), «Общественные здания» 2016, 03.09.000.0017, стр.387	Класс конструктивной системы по справочнику КО-ИНВЕСТ: КС-6 фундамент: ж/бетонный; прочие системы: Подъемники, компрессор, оборудование для подачи топлива	6 804 руб./кв.м (в уровне цен 01.01.2016)

Наименование объекта оценки	Наименование справочного аналога	Источник информации	Особенности конструктивного решения аналога	Уд. показатель стоимости
Ливневая канализация	Сети из асбестоцементных труб ВТ-3 глубина заложения: до 3 м Ø: 400–600 мм	КО-Инвест (УПСС), «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, ИЗ.07.041.0008, стр.130	Класс конструктивной системы по справочнику КО-ИНВЕСТ: КС-8	11 216 руб./м (в уровне цен 01.01.2014)
Канализация	Сети из полиэтиленовых труб глубина заложения: до 3 м Ø: 160 мм	КО-Инвест (УПСС), «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, ИЗ.07.042.0023, стр.132	Класс конструктивной системы по справочнику КО-ИНВЕСТ: КС-8	4 648 руб./м (в уровне цен 01.01.2014)
Водопровод	Газопроводы уличные низкого и среднего давлений из стальных труб Ø: 80–100 мм	КО-Инвест (УПСС), «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, ИЗ.06.010.0016, стр.93	Класс конструктивной системы по справочнику КО-ИНВЕСТ: КС-12	2 605 461 руб./км (в уровне цен 01.01.2014)
Газопровод	Кабели силовые с бумажной изоляцией и алюминиевой жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1кв марка: ААБл, 3х150	КО-Инвест (УПСС), «Сооружения городской инфраструктуры» 2014, ИЗ.10.003.0303, стр.93	Класс конструктивной системы по справочнику КО-ИНВЕСТ: КС-14	1 685 754 руб./км (в уровне цен 01.01.2014)
Сети электроснабжения				

Обоснование корректировок:

Справочные стоимостные показатели строительства объектов аналогов подлежат корректировке:

- на изменение цен СМР после издания справочника с учетом региональных условий строительства в городе Москве;
- на разницу в объемах/площади строительства между оцениваемым зданием и подобранным в качестве аналога;
- на прибыль предпринимателя и на НДС.

Корректировка на изменение цен СМР после издания справочника: Необходимость проведения данной корректировки связана с применением справочников, в которых стоимостные показатели строительства указаны в разных базовых уровнях цен их составления.

табл. 26. Расчет корректировки на изменения цен СМР после издания справочников КО-Инвест.

Индексы перехода	КС-6	КС-8	КС-12	КС-14	Источник данных
К _{01.01.2014-01.01.2015} (для Москвы)	—	1,265	1,243	1,400	КО-Инвест, «Индексы цен в строительстве», вып.90, 2015, табл.2.2.2, стр.39
К _{01.01.2015-01.01.2016} (для Москвы)	—	1,276	1,283	1,394	КО-Инвест, «Индексы цен в строительстве», вып.94, 2016, табл.2.2.3, стр.49
К _{01.01.2016-01.01.2017} (для Москвы)	1,302	1,253	1,283	1,366	КО-Инвест, «Индексы цен в строительстве», вып.98, 2017, табл.2.2.2, стр.43
К _{01.01.2017-1кв.2017} (прогноз)			1,010		КО-Инвест, «Индексы цен в строительстве», вып.98, 2017, табл.2.6, стр.71
Итого: ³²	1,315	2,043	2,067	2,693	—

Корректировка на разницу в строительном объеме (фактор масштаба): Корректировка учитывающий разницу в строительном объеме, определяется по справочным таблицам в зависимости от величины соотношения соответствующих объемно-планировочных параметров оцениваемого объекта и его аналога.³³

табл. 27. Таблица значений масштабного фактора.

V _о /V _{спр}	Коэффициент
0,10–0,29	1,22
0,30–0,49	1,2
0,50–0,70	1,16
0,71–1,30	1
1,31–2,00	0,87

Корректировка на прибыль предпринимателя: Согласно справочных данных прибыль предпринимателя в городе Москве для объектов производственно-складской недвижимости класса В, расположенных в непосредственной близости к МКАД, в ноябре 2016 года находилась на

³² Корректировка рассчитана без учета НДС.

³³ Источник информации: Справочник КО-ИНВЕСТ 2016, 2015, стр.27.

уровне 64%.³⁴

табл. 28. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.

№	Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Источник данных
1	Объемно-планировочный показатель:	27 729	6,9	222,71	132,75	табл. 2
2	Удельный показатель стоимости строительства:	6 804	6 804	11 216	4 648	табл. 25
3	Поправка на изменения цен СМР:	1,315	1,315	2,043	2,043	табл. 26
4	Поправка на масштаб:	0,87	0,87	—	—	табл. 27
5	Поправка на прибыль предпринимателя:	1,64	1,64	1,64	1,64	исх. данные
6	Поправка, учитывающая НДС:	1,18	1,18	1,18	1,18	исх. данные
7	Итого, руб. (с учетом НДС)	417 704 711	103 940	9 875 792	2 439 467	ПРОИЗВЕД[1:6]

№	Наименование	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Источник данных
1	Объемно-планировочный показатель:	0,3525	55,6	0,3400	6,9	табл. 2
2	Удельный показатель стоимости строительства:	2 605 461	4 648	1 685 754	6 804	табл. 25
3	Поправка на изменения цен СМР:	2,067	2,043	2,693	1,315	табл. 26
4	Поправка на масштаб:	—	—	—	0,87	табл. 27
5	Поправка на прибыль предпринимателя:	1,64	1,64	1,64	1,64	исх. данные
6	Поправка, учитывающая НДС:	1,18	1,18	1,18	1,18	исх. данные
7	Итого, руб. (с учетом НДС)	3 673 754	1 021 728	2 987 001	103 940	ПРОИЗВЕД[1:6]

Определение износа и устареваний объектов капитального строительства:

Физический износ: При определении физического износа объекта капитального строительства применяется подход, основанный на методе остаточного срока службы, и который опирается на вероятностные модели, позволяющие описать процесс выбытия объектов основных фондов предприятия из эксплуатации по мере достижения ими предельного состояния. Подход основывается на допущении, что нормативный срок службы не равен ожидаемому сроку жизни, в течение которого объект основных фондов достигает своего предельного состояния.³⁵

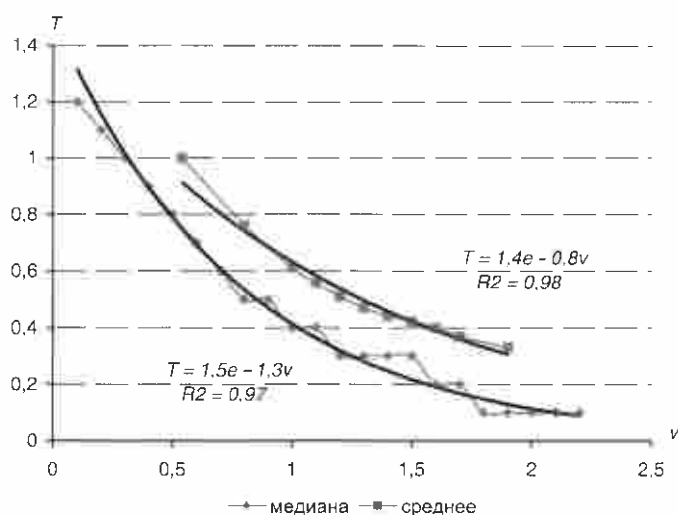
Применяемая методология позволяет спрогнозировать остаточный срок службы при минимуме исходной информации. Исходными данными для прогнозирования среднего значения остаточного срока службы являются данные о нормативном сроке службы, определяемый на основании принятых в бухгалтерском учете предприятия годовых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, а также на данных о фактическом возрасте.

Методология не предполагает проведение анализа текущего технического состояния оцениваемого имущества, и может быть применяться как для недвижимости, так и для машин и оборудования, у которых срок службы (или срок полезного использования) считаются случайными величинами.

³⁴ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, 2015, табл. 1.1.2. «Результаты сравнительных исследований ПП и ВиИ на территории РФ», НИЦПО.

³⁵ Предельное состояние — состояние, при котором дальнейшая эксплуатация объекта недопустима или нецелесообразна, либо восстановление работоспособного состояния невозможно.

рис. 15. Зависимость среднего значения остаточного срока службы от фактического возраста.³⁶



где:

v — текущий возраст (в относительных единицах), численно равный фактическому времени эксплуатации, деленному на нормативный срок службы.

$$v = \frac{T_{\text{XP}}}{T_{\text{НОРМ}}}$$

$T_{\text{НОРМ}}$ — нормативный срок службы.

форм. 7. Общая расчетная модель по методу остаточного срока службы.

где:

$$K_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{XP}}}{T_{\text{XP}} + T_{\text{ОСТ}}}$$

$K_{\text{Физ}}$ — коэффициент физического износа;
 T_{XP} — текущий (хронологический) возраст эксплуатации;
 $T_{\text{ОСТ}}$ — остаточный срок службы.

табл. 29. Расчет физического износа объекта капитального строительства.

№	Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Источник данных
1	Дата последнего тех. осмотра БТИ:	дек.2007	дек.2007	дек.2007	дек.2007	исх. данные
2	Физ. износ по данным БТИ:	0%	0%	0%	0%	табл. 2
3	Срок службы:	50	50	40	40	исх. данные
4	Хронологический возраст:	9,5	9,5	9,5	9,5	исх. данные
5	Текущий возраст в отн. единицах:	0,19	0,19	0,24	0,24	(5)/(4)
6	Остаточный срок службы в отн. единицах:	1,20	1,20	1,16	1,16	1,4×EXP[-0,8×(6)]
7	Физ. износ за последующий период:	13,7%	13,7%	17,1%	17,1%	форм. 7
8	Итого:	14%	14%	17%	17%	(2)+(7)

№	Наименование	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Источник данных
1	Дата последнего тех. осмотра БТИ:	дек.2007	дек.2007	дек.2007	дек.2007	исх. данные
2	Физ. износ по данным БТИ:	0%	0%	0%	0%	табл. 2
3	Срок службы:	40	40	30	50	исх. данные
4	Хронологический возраст:	9,5	9,5	9,5	9,5	исх. данные
5	Текущий возраст в отн. единицах:	0,24	0,24	0,32	0,19	(5)/(4)
6	Остаточный срок службы в отн. единицах:	1,16	1,16	1,08	1,20	1,4×EXP[-0,8×(6)]
7	Физ. износ за последующий период:	17,1%	17,1%	22,9%	13,7%	форм. 7
8	Итого:	17%	17%	23%	14%	(2)+(7)

Функциональное устаревание: На основании Постановления Госстроя СССР от 31.07.1970 №95 «О порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов», предельный физический износ зданий наступает при его величине 70%, — такие здания подлежат сносу по ветхости. Так же, при физическом износе 70% и более, экономическая целесообразность проведения ремонтно-восстановительных мероприятий в отношении таких зданий весьма сомнительна, поскольку стоимость капитального ремонта превышает восстановительную стоимость. Поскольку оцениваемые объекты недвижимости типичны для городской застройки, а их изношенность не достигла своего предельного значения, фактор функционального устаревания, в данном случае, не усматривается.

Внешнее обесценивание: По причине неразрывности связи объекта капитального строительства с земельным участком, обычно предполагается, что фактор внешнего обесценивания неустраним.

³⁶ Источник информации: «Определение остаточного срока службы машин и оборудования на основе вероятностных моделей», Лейфер Л.А., Кашникова П.М., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н-Новгород, 2007, http://www.labrate.ru/leifer/leifer_kashnikova_article_2007-1_residual_service_life.htm

Фактор местоположения является основным фактором, влияющий на стоимость недвижимости. Масштаб города, объем рынка сделок с аналогичной недвижимостью позволяют сделать однозначный вывод об отсутствии отношения оцениваемого объекта недвижимости влияния данного фактора. В этой связи необходимость проведения учета внешнего (экономического) обесценивания не целесообразно.

Определение стоимости объектов капитального строительства:

табл. 30. Расчет стоимости объекта капитального строительства.

№	Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Источник данных
1	Затраты на создание объекта капитального строительства, руб.	417 704 711	103 940	9 875 792	2 439 467	табл. 28
2	Износ объекта капитального строительства, руб.	58 478 660	14 552	1 678 885	414 709	$(1) \times [1 - (\text{табл. 29})]$
3	Функциональное обесценивание, руб.	—	—	—	—	—
4	Внешнее обесценивание, руб.	—	—	—	—	—
5	Итого, руб. (с учетом НДС)	359 226 051	89 388	8 196 907	2 024 758	СУММ(1:4)

№	Наименование	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8	Источник данных
1	Затраты на создание объекта капитального строительства, руб.	3 673 754	1 021 728	2 987 001	103 940	табл. 28
2	Износ объекта капитального строительства, руб.	624 538	173 694	687 010	14 552	$(1) \times [1 - (\text{табл. 29})]$
3	Функциональное обесценивание, руб.	—	—	—	—	—
4	Внешнее обесценивание:	—	—	—	—	—
5	Итого, руб. (с учетом НДС)	3 049 216	848 034	2 299 991	89 388	СУММ(1:4)

Определение итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

табл. 31. Расчет итоговой стоимости объектов оценки затратным подходом.

№	Наименование показателя	Значение	Источник данных
1	Стоимость объектов капитального строительства, руб.	375 823 733	СУММ (табл. 30)
2	Стоимость права аренды земельных участков, в пределах которых расположены объекты капитального строительства, руб.	159 489 328	СУММ (табл. 22; табл. 23; табл. 24)
3	Итого, руб. (с учетом НДС)	535 313 061	$(1) + (2)$

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов оценки стоимости отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке. Итоговая стоимость является результатом анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

табл. 32. Итоговые результаты оценки стоимости, полученные различными подходами.

Подходы к оценке	Итоговый результат, руб. (с учётом НДС)
Сравнительный подход:	338 499 122
Доходный подход:	488 734 297
Затратный подход:	535 313 061
Интервал варьирования:	43%
Коэффициент вариации:	23%

В оценочной практике обычно считается, что допустимая величина интервала варьирования должна составлять 15-20%. Величину коэффициента вариации полагают приемлемой, если значение данного показателя не превышает 10%. При таком значении коэффициента вариации в качестве итоговой величины можно использовать среднее значение результатов оценки. Поскольку статистические показатели не соответствуют установленным значениям точности оценки, то согласование результатов оценки осуществляется прямым экспертным назначением весов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов, присутствует в итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта. Весовые коэффициенты определялись исходя из присущих тому или иному подходу преимуществ и недостатков, а также исходя из анализа полноты использованной информации и с учетом всех допущений (предположений), принятых в ходе оценки.

табл. 33. Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными подходами.

Наименование	Итоговые результаты оценки, руб.	Весовой коэффициент	Доля в общей стоимости, руб.
Сравнительный подход	338 499 122	0,15	50 774 868
Доходный подход	488 734 297	0,15	73 310 145
Затратный подход	535 313 061	0,70	374 719 143
<i>Итого (с учетом НДС):</i>			<i>498 804 156</i>

Заключительные положения:

Стоимость по каждому объекту, входящему в состав объекта оценки, определялась с использованием результатов, полученных в затратном подходе. Из согласованной стоимости имущества была выделена стоимость прав на землю, поскольку уже была определена в рамках затратного подхода и не может подвергаться изменению. После чего получаем стоимость объектов капитального строительства с учетом проведенной процедуры согласования. Эту часть стоимости подлежит долевого распределению исходя из стоимости составных объектов, определенной в затратном подходе.

табл. 34. Расчет стоимости объектов капитального строительства после проведения процедуры согласования.

№	Наименование показателя	Значение, руб.	Источник данных
1	Согласованная стоимость объекта оценки, руб.	498 804 156	табл. 33
2	Стоимость права аренды земельных участков, руб.	159 489 328	СУММ (табл. 22; табл. 23; табл. 24)
3	<i>Итого (с учетом НДС):</i>	<i>339 314 828</i>	<i>(1)-(2)</i>

табл. 35. Распределение стоимости.

№	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Расчетная доля в стоимости	Итоговая стоимость, руб.
1	Станция технического обслуживания, лит. В, В1, В2	359 226 051	0,955836525	324 329 506
2	Проходная, лит. Ф	89 388	0,000237846	80 705
3	Ливневая канализация, лит. С	8 196 907	0,021810509	7 400 629
4	Канализация, лит. К	2 024 758	0,005387520	1 828 065
5	Газопровод, лит. Л	3 049 216	0,008113421	2 753 004
6	Водопровод, лит. В	848 034	0,002256467	765 653
7	Сети электроснабжения, лит. Э	2 299 991	0,006119866	2 076 561
8	Проходная, лит. П	89 388	0,000237846	80 705
<i>Итого (с учетом НДС):</i>		<i>375 823 733</i>	<i>1,000000000</i>	<i>339 314 828</i>

5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «СЗК» (ИНН 5047045278; ОГРН 1035009557440), являющееся предметом ипотеки у кредитной организации ПАО Банк «Возрождение», проводилась для цели его реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

В результате проведенных расчетов установлено, что стоимость оцениваемого имущества и связанных имущественных прав, по состоянию на 17.05.2017 составляет:

498 804 156 руб. (с учетом НДС)

(Четыреста девяносто восемь тысяч восемьсот четыре тысячи сто пятьдесят шесть рублей)

422 715 386,45 руб. (без учета НДС)

(Четыреста двадцать два миллиона семьсот пятнадцать тысяч триста восемьдесят шесть рублей 27 коп.)

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Объекты недвижимости:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.	
		с учетом НДС	без учета НДС
1	Станция технического обслуживания, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4637,7 кв.м, инв. №311:090-8200, лит. В, В1,В2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3281	324 329 506	274 855 514
2	Проходная, общая площадь 5,40 кв.м, инв. №311:090-8200/Ф, лит. Ф, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 50:10:0000000:3284	80 705	68 394
3	Ливневая канализация, протяженностью 222,71 м, инв. №311:090-8200, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Химки, 74-й МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3282	7 400 629	6 271 719
4	Канализация, протяженностью 132,75 м, инв. №311:090-8200, лит. К, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14939	1 828 065	1 549 208
5	Газопровод, протяженностью 352,5 м, инв. №311:090-8200, лит. Л, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14852	2 753 004	2 333 054
6	Водопровод, протяженностью 55,6 м, инв. №311:090-8200, лит. В, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-10/028/2005-240	765 653	648 858
7	Сети электроснабжения, протяженностью 340 м, инв. №311:090-8200, лит. Э, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, владение 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:3252	2 076 561	1 759 797
8	Проходная, общая площадь 5,40 кв.м, инв. №311:090-8200/П, лит. П, адрес объекта: Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД, д. 5, кадастровый номер: 50:10:0000000:14938	80 705	68 394
Итого:		339 314 828	287 554 938,99

Земельные участки, в пределах которых расположены объекты недвижимости:

№	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.	
		с учетом НДС	без учета НДС
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 5503 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:6	97 821 328	82 899 430,51
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 2200 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:14	39 850 800	33 771 864,41
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства станции техобслуживания, автосалона и автостоянки, функционально обеспечивающего находящиеся на данном земельном участке закладываемые объекты недвижимости, общая площадь 1200 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Химки, в районе 74 км МКАД, кадастровый номер 50:10:0010119:18	21 817 200	18 489 152,54

№	Наименование объекта	Итоговая величина стоимости, руб.	
		с учетом НДС	без учета НДС
	Итого:	159 489 328	135 160 447,46

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Отчет подготовил оценщик:



А.В. Чернов

Дата составления отчета: 01.06.2017

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

[illegible][illegible][illegible]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕМЕЦЫНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
1 марта 2010 г.

№ 50:02/01/04/053

В.4

1	Кадастровый номер	50:02/01/04/053	2	Лист № 5	3	Всего листов
4	Наименование кадастрового участка: Участковый номер: 002					
5	Масштаб: 1:1000					
<p>Выдаваемые кадастровые планы в Едином государственном реестре недвижимости по Московской области</p> <p>М.П.</p> <p>А.Н. Ахметов</p>						

РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Аналог №1 (для оценки земли)

400 000 000 РУБ. Промземли на продажу

 [Рассчитать ипотеку](#)

Бульвар Дмитрия Донского



Связаться с владельцем

Участок 5 га (промназначения)

Зем.участок в черте Москвы, недалеко от метро, в зоне плотной городской застройки, под строительство крупного ТЦ, ТРЦ, гипермаркета, автосалона и т.п.

 Создать заметку [Распечатать](#)

 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 400 000 000 РУБ

Цена за сотку: 800 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 500 соток

Дата обновления объявления: 24/04/2017

Дата публикации объявления: 20/01/2017

Номер в каталогі: 176878526

Аналог №2 (для оценки земли)

Прогам земельный участок, расположенный на участке 163 соток, 200 000 000 R стоимости 1 250 000 R/сotka.



Цена продажи 200 000 000 1000
= 3 4 020 000
= 3 170 020 000
= 3 000 000 000

Адрес: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Мухоморова, д. 90, к. 1

СТАДИЈА МЕТОД

15. 2007年10月1日

6. 2017年12月31日，甲公司“应付账款”科目所属各明细科目期末贷方余额如下：应付账款—A公司100万元，应付账款—B公司200万元，应付账款—C公司150万元，应付账款—D公司80万元。甲公司2017年12月31日资产负债表“应付账款”项目期末余额为（ ）万元。

ПРЕДЛАГАЮЩЕЕ: «АТБ» ПАТБ

TABLE 1. *Continued*

Figure 2 and Table 1 show that the 2008 and 2009

Площадь участка: 1400 кв. м.

Год	Число
1990	10
1991	15
1992	20
1993	25
1994	30
1995	35
1996	40
1997	45
1998	50
1999	55
2000	60
2001	65
2002	70
2003	75
2004	80
2005	85
2006	90
2007	95
2008	100
2009	105
2010	110
2011	115
2012	120
2013	125
2014	130
2015	135
2016	140
2017	145
2018	150
2019	155
2020	160
2021	165
2022	170
2023	175
2024	180
2025	185
2026	190
2027	195
2028	200
2029	205
2030	210
2031	215
2032	220
2033	225
2034	230
2035	235
2036	240
2037	245
2038	250
2039	255
2040	260
2041	265
2042	270
2043	275
2044	280
2045	285
2046	290
2047	295
2048	300
2049	305
2050	310
2051	315
2052	320
2053	325
2054	330
2055	335
2056	340
2057	345
2058	350
2059	355
2060	360
2061	365
2062	370
2063	375
2064	380
2065	385
2066	390
2067	395
2068	400
2069	405
2070	410
2071	415
2072	420
2073	425
2074	430
2075	435
2076	440
2077	445
2078	450
2079	455
2080	460
2081	465
2082	470
2083	475
2084	480
2085	485
2086	490
2087	495
2088	500
2089	505
2090	510
2091	515
2092	520
2093	525
2094	530
2095	535
2096	540
2097	545
2098	550
2099	555
2100	560
2101	565
2102	570
2103	575
2104	580
2105	585
2106	590
2107	595
2108	600
2109	605
2110	610
2111	615
2112	620
2113	625
2114	630
2115	635
2116	640
2117	645
2118	650
2119	655
2120	660
2121	665
2122	670
2123	675
2124	680
2125	685
2126	690
2127	695
2128	700
2129	705
2130	710
2131	715
2132	720
2133	725
2134	730
2135	735
2136	740
2137	745
2138	750
2139	755
2140	760
2141	765
2142	770
2143	775
2144	780
2145	785
2146	790</

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. 15

[illegible]

Область определения: $x \in \mathbb{R}$

In persona L. H. H. H. H.

ЛЕНТ

112024

$$x^2 + y^2 + z^2 = 1$$

Аналог №3 (для оценки земли)

100 000 000 РУБ. Промземли на продажу

Рассчитать ипотеку

Планерная 2 км



Связаться с владельцем

Участок 50 сот. (промназначения)

Срочно!!! Продажа земельного участка под инвест-проект 0.5 Га на МКАД (пересечение МКАД и ул. Свободы, первая линия) Под строительство торгового центра, АЗС, автосалона, ресторана, быстрого др. Участок расположен на пересечении МКАД и ул. Свободы, непосредственно вдоль съезда с внешней стороны МКАД в сторону г. Химки, территория примыкает к проезжей части автодороги (первая линия от МКАД и ул. Свободы). Весь транспортный поток, въезжающий в Химки, Куркино, Новокуркино, Новогорск проходит вдоль границы участка - оживленная территория на границе Москвы и Московской области, с интенсивным автомобильным трафиком. Рядом расположены остановки общественного транспорта. Участок в долгосрочной аренде (договор аренды на 49 лет). Участок хорошо просматривается с проезжей части, отличные рекламные возможности, хорошая видимость со всех сторон, ничто не перекрывает обзорность. В непосредственном окружении объекта идет активное жилищное строительство. Подъездные пути, удобная подъездная дорога - прямой въезд с МКАД и ул. Свободы. Инженерные коммуникации по границе участка. Электроснабжение 150 кВт, возможно увеличение до 500 кВт. Парковка: возможность организации вместительной парковки для автотранспорта.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 100 000 000 РУБ.
 Цена за сотку: 2 000 000 РУБ.
 Тип: Участок
 Тип объекта: Промземли

Площадь: 50 Соток
 Дата обновления объявления: 03/05/2017
 Дата публикации объявления: 31/03/2017
 Номер в каталоге: 180792906

Аналог №4 (для оценки земли)

575 000 000 РУБ. Промземли на продажу

Рассчитать ипотеку

Шоссе Энтузиастов



Связаться с владельцем

Участок 2.3 га (промназначения)

Здравствуйте, я предлагаю в собственность высоколиквидные земельные участки промышленного назначения для расширения и развития бизнеса в перспективном месте. Дорого! Место МО, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов в 9 км от МКАД в сторону Москвы

Общая площадь участка: 23000 м2 (2.3 Га) кад № 50:15:0000000-139427

Назначение земельного участка:

Строительство дорожного сервиса:

- автозаправочная станция
- автосалон
- тех центр
- автомойка
- гостиница
- мотель
- пункт общественного питания
- торговая площадь
- и подобных объектов

Вид права земельного участка: собственность

Коммуникации по границе

Максимальная высота постройки: 17 этажей.

Есть все документы (кадастровый паспорт, свидетельство собственника). Участок без обременения

Есть въезд на участок. Торг уместен приличной встрече. Могу отменять участок от 50 соток. Звоните сейчас!

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 575 000 000 РУБ
 Цена за сотку: 2 500 000 РУБ
 Тип: Участок
 Тип объекта: Промземли

Площадь: 230 Соток
 Дата обновления объявления: 25/04/2017
 Дата публикации объявления: 29/05/2016
 Номер в каталоге: 160737063

Аналог №1 (для сравнительной оценки)

Центр
Москва, район Рязанский, 2-й Вязовский проезд, 12С1

Адрес

190 000 000 руб.

8 210 кв. м, 3 этажа

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Средняя цена за кв. м

22 800 руб./кв. м

Аналог №2 (для сравнительной оценки)

Дилерский автосалон автосервис 1-я линия 1500 м2

№ 5/000/03/01, площадью 1500 кв. м

1500 кв. м



Адрес: Москва, Ярославское шоссе, 137
Медведково (3 в км) Бабушкинская (3 в км) Свиблово (4 в км)
Городской округ



Дилерский автосалон и автосервис: 1-я линия

Самое выгодное предложение на рынке коммерческой недвижимости предлагается здание дилерского уровня. Из данного момента центр по продаже и обслуживанию автомобилей. Возможно использование под другие виды торговли или услуг. ОКС на 1-ой линии окруженной магистрали, территория охраняемая, парковка, благоустроена, имеется большая подземная стоянка для всех видов автотранспорта. Расположено на участке 0,4 Га, строения общей площадью 1446,6 квадратных метров (земли и здания в собственности) включает в себя: цокольный с офисами (490 кв. м) и зону сервиса с автомобильной с. оборудованной (995 кв. м). Оборудование нет. Все документы на собственность в наличии, подготовлены к продаже. Выгодное вложение - инвестиционный привлекательный объект. Стоимость продажи: 160 млн руб. Подробности по телефону.

135 000 000 Р

Калькулятор

8 965 278-75-52

Написать сообщение

Мобильный телефон

1500 кв. м

Москва и Московская область, Ярославское шоссе, 137

Оформить заявку

Ваша заявка принята



87 объявлений в базе

Оформить заявку



Комплекс «Пандыши»

1500 кв. м

Оформить заявку

Ваша заявка принята

1500 кв. м



Путь от МКАД до МКАД

1500 кв. м

Продажа пром. земли в Подольском районе

2 участка по 100 кв. м



Аналог №3 (для сравнительной оценки)

☆ Автосалон автотехцентр автосервис шоурум 11500 м2

№ 1150000000, размерами 15 км в 10 34



11500 м²

Москва, МКАД, 92-й км, вл1
Муромское (2,5 км) Бухаринский (3,5 км) Сороковское (5,2 км)
Смотреть карту



Предлагается помещение – светлое опороудотанный дилерский центр 11 500 кв.м. Автоцентр, автотехцентр, автосервис, шоурум с легковой 2 Гаража 1 и гаража 1 м Медведского

Предлагается дилерский центр, включающий в себя автосалон (шоурум) и полностью оборудованный автосервис (ремонт), подъемную платформу, склады и подсобные помещения общей площадью 11 500 кв.м. с земельным участком 2 Га на 1-м километре МКАД, близлежащее м. Медведское.

Климатическое оборудование, центральное отопление, все коммуникации 400 кв.м. неограниченные мощности по электричеству, высота потолков 6м, полы с антимикробным покрытием, лифты, помещения для персонала, парковка 220 машиномест.

Прямая видимость с прилегающей части восточного и южного направления

Здание и земли находятся в собственности

Возможны другие варианты использования вплоть до производства питания

Стоимость продажи 1,25 млрд. руб.

Разрешения на строительство

~ 1 250 000 000 Р

Смотреть в деталях

8 965 278-75-52

Написать сообщение

Комментарий эксперта

Мот. Москва, м. Медведское, МКАД, 92-й км, вл1

Комментарий эксперта
Рейтинг: 5,0 (из 5) (10 отзывов)



07 объявлений агентств

оценки 3,8



Комплекс «Ландыши»

Центр 3,8 км от МКАД
Подземный гараж
Платформенный гараж
Склады, офисы, помещения



Hyundai 200 (2007)

Адрес



Премиум-элитарный
Абсолютный размер 2 км до ст. Мещеряковская

Аналог №4 (для сравнительной оценки)

☆ Торговое помещение, 5022 м²

№ 887265004, размерами 26 км в 16 46

Смотреть в деталях



5022 м²

Адрес: Москва, ул. Тестовская д. 10Б
Владыкино (700 м) Петровско-Разумовская (1,2 км)
Отрадное (2,4 км) Савьелово



Состав объекта

ЗУ – 8 648 кв. м в долгосрочной аренде

Здание – 5 022, 20 кв. м – собственность

Здание с теплыми стенами, газом, подпольем, парковкой, лифтами, автосервисом, магазином, автотехникой, запасными частями и аксессуарами, а также офисные помещения. Расположено на первой линии Ставровской улицы, соединяющей Дмитровскую и Алтуфьевскую ш. Угол помещения и отличное планирование строения. Выдающийся вид.

Помещение сдаётся в аренду и используется под текущую деятельность. Расположение

Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки.

В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов, магазинов, а также спортивный центр.

В 200 метрах к северу ведется строительство нового жилого комплекса.

Транспортная доступность

Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью.

Хороший транспортный и пешеходный трафик.

Ближайшие объекты городского общественного транспорта

м. Владыкино – 800м

м. Петровско-Разумовская – 1,8 км

м. Окружная (2017 год) – 200м

Платформа Окружная – 300м

Платформа Петровско-Разумовская – 1,8 км

Платформа Владыкино – 800м

~ 416 000 000 Р

Смотреть в деталях

8 910 467-33-23

Написать сообщение
Написать комментарий

Уточнить детали
Подтвердить
Написать комментарий

Собственность

Москва, м. Владыкино, ул. Тестовская д. 10Б

оценки 3,8



Комплекс «Ландыши»



Центр 3,8 км от МКАД
Подземный гараж
Платформенный гараж
Склады, офисы, помещения



Быстровозводимые здания

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Возведение быстровозводимых зданий

Аналог №1 (для оценки доходным подходом)

Автосалон с техцентром, 2000 м²

№ 960337997 | размещено вчера в 10:46 | 11 м² | 1.1



~ 2000 м²

Москва, МКАД, 52 км

▲ Кунцево (1.6 км) ▲ Бюджетная (4.3 км)
▲ Славянский бульвар (5.6 км) ▲ Центр карты



Сдается в аренду дворовый автосалон. 1-й этаж МКАД, 1-й этаж. Общая площадь 2000 м². Ширина 5/9 м². Небольшая вышка двухэтажная, высота 15/10 м². Привлекающая асфальтированная стоянка 3000 м². Оригинальные коммуникации.

Помещение без оборудования. Центральная коммуникация. Четверо-моторный асфальт. Высота потолков в среднем 7 м.

Полная аренда от собственника. Возможен долгосрочный договор.

Без комиссии

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_s_tehtsentrom_2000_m_960337997

~ 2 000 000 Р/мес.

Запрос 2 000 000 Р. | 0 отзывов | 0 комментариев

Адрес: Москва

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Написать сообщение

Аналог №2 (для оценки доходным подходом)

Сдается 500 м² под Автосалон автосервис

~ 495 000 Р/мес.

Запрос 495 000 Р. | 0 отзывов | 0 комментариев

№ 1014028373 | размещено вчера в 15:07 | 15 м² | 1.0



~ 500 м²

Москва, ул. Перерва

Шоссе Энтузиастов (2.6 км) | Перерва (600 м)
Новотроицкое (2.2 км) | Садко (1.4 км)



Супер предложение на рынке. Сдается в аренду коммерция 500м² под автосалон. Рядом прилегающая парковка 3000м², полностью оборудована до дог. оплаты. Арендатор на своем складе сам. Р/м. Рассмотрите. Автосалон, автосервис, авто мойка, авто магазин, Супермаркет и т.д. Звоните.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_500_mpod_avtosalon_avtoservis_1014028373

Аналог №3 (для оценки доходным подходом)

☆ Техцентр, автосервис, 2937,5 м²

~ 2 447 917 Р/мес.

№ 1166405736, площадью 22 м² в 11 кв.

Этаж 2 447 017 Р

Кухня, ванная



2937,5 м²

Москва, Селитринский пр-кт, 95Б

Гепиево (1,3 км) Клязьма (1,5 км) Калужская (2,4 км)



Сдается в аренду от собственника цокольный цокольный (1366,4 м²) и 1 этаж (1571,1 м²) в современном 5-этажном здании. Здание оснащено современным оборудованием и офисной мебелью. Выполнен качественный ремонт помещений с использованием современных отделочных материалов. На цокольном этаже установлено оборудование для покраски автомобилей, имеется 2 служебных лифта, 2 лифта для перемещения грузов. Кухня, современная сантехника, оборудование, для обслуживания клиентов, раздевалка и душ для сотрудников, компрессоры, очистка сооружений. Имеет специализированные помещения и парковку. Высота потолков – от 4,4 м.

Парковка: асфальт, 2 места

• Автосалон (756,8 м²) с подъемом на 10 автомобилей, комфортабельный клиентский салон, кассовый узел и офисные помещения.

• Чистовая зона (834 м²) оснащена 6 подъемниками, оборудованием для качественного обслуживания и ремонта автомобилей, а также имеет доступ к интернету. Высота потолков от 5 метров.

Здание 2007 года постройки. Благоустроенная территория, комфортабельная парковочная зона, удобная транспортная развязка.

Ближайшая станция метро Беляево. 20 минут пешком, либо 3 остановки общественным транспортом.

Здание расположено вблизи развитой транспортной инфраструктуры города. Парковка: наземная охраняемая площадью 2400 м² перед зданием под видеонаблюдением.

Здание оборудовано системами видеонаблюдения, контроля и учета доступа (СКУД), пожарной сигнализацией, сплинкерной системой пожаротушения.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tehtsentr_avtoservis_29375_m_1166405736

Аналог №4 (для оценки доходным подходом)

☆ Под автосервис, автосалон

~ 1 200 000 Р/мес

дилерского уровня 1200м²

№ 903306182, площадью 22 м² в 9 кв.

Этаж 1 200 000 Р

Кухня, ванная



1200 м²

Москва, Новомаринская улица, 7

Марино (500 м) Бовыславский (800 м) Боровое (2,1 км)



Премьер-классный Jazz
Абсолютный расход 2 млн до ст.т.
Марина Роша



Новый до 200 рублей.
Вся на счет Тейлор Хьюита до
200 рублей. Цена до
проверки. Звонки
1 600 000 руб.

Сдается в аренду помещение дилерского уровня 1200-3500 м² под автосалон, автосервис с шоу-румом на первом этаже, парковка на 160 машин. Отдельное земельное прилегающее пространство, значительный ремонт. Потолок 4 м, электричество по запросу, шаг колонн 6 метров, полки 1100 рублей за м² оборудованы торш.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_avtoservis_avtosalon_dilerskogo_urovnya_1200m_903306182

Помещение, Новомаринская улица, 7

Написать сообщение

Написать сообщение

Москва, м. Марино, Новомаринская улица, 7

Помещение, 1 этаж

Все виды работ с гарантией



В/з оборудование автосалона



Туи для
посадки

Туи для посадки в 10-15 лет

1000 руб за дерево, 1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку


1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

1000 руб за доставку

КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общественная организация «Общероссийское общество оценщиков» (далее – Общество) имеет честь сообщить о приеме в члены Общества гражданина:

Фамилия, имя, отчество: _____
Чернов Анатоль Викторович

Паспорт № _____


числом серия 4509 № 482701, выдан 12.12.2007г.
Отделением по району Конное ОС ФМС России по г.р. Москва и СМ

в качестве члена Общероссийского общества оценщиков (ООО).

с 01 января 2016г., регистрационный № 006705.

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №155-ФЗ от 29.07.1996г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано в Р. с августа 2016 года.



Президент _____ **С. А. Табаков**

МП _____

№ 2164 / 08

1037

[illegible]

ИНТЕРСТРАХ
Interstrach

α **СТРАХОВАНИЕ**

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№433-1211215 / 031K/776/000018 - 006705 от 03.10.2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЩЕДИТЕЛЯ

г. Москва

Настоящий Договор (далее - Договор) заключен в соответствии со ст. 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 160

