

**НП «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**  
**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И**  
**ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ**



**ОТЧЕТ № 12556**

**Об оценке рыночной стоимости  
Здания общей площадью 878,1 кв.м, расположенного на  
земельном участке по адресу Московская область,  
Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158**

Дата оценки

15 августа 2018года

г. Волгоград, 2018 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО.....	3
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ....	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	8
1.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	8
1.7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ данного объекта оценки. ....	9
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	<b>9</b>
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	9
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	9
2.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.....	10
2.4. НАЛИЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ....	11
2.5. ОПИСАНИЕ ТЕКУЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	11
<b>3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.</b> .....	<b>11</b>
3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	<b>27</b>
4.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
4.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	27
<b>5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>29</b>
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА И ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ.....	30
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА .....	38
5.3. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	39
5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	43
<b>6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.</b> .....	<b>44</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.</b> .....	<b>54</b>
<b>8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.</b> .....	<b>56</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>57</b>
<b>СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>58</b>
<b>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>59</b>
<b>АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ</b> .....	<b>63</b>
<b>ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.</b> .....	<b>71</b>
<b>ДОКУМЕНТЫ НА ИСПОЛНИТЕЛЯ И НА ОЦЕНЩИКА.</b> .....	<b>73</b>



**ООО «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ  
И ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»**

ИНН 3444073944 КПП 344401001, ОГРН 1023403447704  
Р/С 40702810811280100499 ВОЛГОГРАДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8621  
ПАО СБЕРБАНК Г. ВОЛГОГРАД, БИК041806647,  
КОР/СЧЕТ 30101810100000000647, ОКОНХ 84500, ОКПО 48070501

400098,  
г. ВОЛГОГРАД,  
ул. СОВЕТСКАЯ, 5  
☎ (8442) 590619,

☎ (8902) 363-74-24  
E-mail: mail@rcoes.ru

---

**Конкурсному управляющему  
ООО «Автодор - ККБ Звенигород»  
г-ну Шляхову А. В.**

***Уважаемый Алексей Вячеславович!***

В соответствии с Вашим запросом (договор № 261 от 25 июня 2018 г.) произведена оценка рыночной стоимости здания общей площадью 878,1 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158.

Оценка объекта была произведена по состоянию на 15 августа 2018г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача проведения оценки и предполагаемое использование результатов оценки – результаты оценки будут использованы Заказчиком для принятия управленческих решений в отношении имущества (консультация о рыночной стоимости объекта оценки).

Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО № 3» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, ФСО № 7 утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, а так же Системой стандартизации саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» от 24.09.2015 г., СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» от 29.12.2016 г.

На основании маркетинговых исследований, проведенных расчетов и анализа рынка аналогичных объектов оценки можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость здания общей площадью 878,1 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158, по состоянию на 15 августа 2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно:

**14 552 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

Предлагаемый Вашему вниманию полный Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

**Директор ООО «РЦО и ЭС»**

**Г.В. Деркач**

*4 сентября 2018 г.*

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

<b>Основание для проведения оценки</b>	<i>Договор № 261 от 25 июня 2018 г.</i>	
<b>Объект оценки:</b>	<i>Здание общей площадью 878,1 кв.м, расположенное на земельном участке по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158</i>	
<b>Месторасположение объекта</b>	<i>Россия, Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158</i>	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	<i>Право собственности на здание; Гипотетическое право аренды на земельный участок</i>	
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<i>Закон об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ», от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297), Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298), Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611), Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г., Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г., Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» от 29.12.2016 г., Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» от 24.09.2015 г.,</i>	
<b>Порядковый номер отчета</b>	<i>12556</i>	
<b>Форма отчета</b>	<i>Письменная</i>	
<b>Результаты оценки по подходам, руб.</b>	<i>Затратный</i>	<i>не применялся</i>
	<i>Доходный</i>	<i>14 334 000</i>
	<i>Сравнительный</i>	<i>14 678 000</i>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости на 15 августа 2018 г., руб.</b>	<b>14 552 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей</b>	
<b>Дата составления отчета</b>	<i>4 сентября 2018 года</i>	

### **1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки</b>	<i>Нежилое здание, общей площадью 878,1 кв.м, расположенное на земельном участке (кадастровый № 50:20:0060221:776) площадью 2900 кв.м по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, владение № 158</i>
<b>Месторасположение объекта</b>	<i>Россия, Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158</i>
<b>Характеристики объекта оценки и его</b>	<i>Характеристики объекта оценки приведены в Разделе 2 настоя-</i>

оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<i>цего отчета. Ссылки на доступные для оценщика документы: Копия выписки из ЕГРН № 34-1/121/001/2018-81</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<i>Право собственности на здание Гипотетическое право аренды земельного участка Актуальные сведения о наличии обременений не предоставлены. Оценка объекта проводится без учета ограничения (обременения)</i>
Права оформленные, на объект оценки	<i>Право собственности на здание Право постоянного бессрочного пользования земельного участка – ООО "Автодор-ККБ Звенигород", ИНН: 5015001013, ОГРН: 1025001745614, дата гос.регистрации: 01.01.2001 года.</i>
Балансовая стоимость объекта оценки	<i>Не предоставлена</i>
Цель проведения оценки	<i>Определение рыночной стоимости объекта оценки</i>
Задача проведения оценки и предполагаемое использование результатов оценки	<i>Результаты оценки будут использованы Заказчиком для принятия управленческих решений в отношении имущества (консультация о рыночной стоимости объекта оценки)</i>
Вид стоимости	<i>Рыночная</i>
Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	<i>Не определять (согласно Договору № 261 от 25 июня 2018 г.)</i>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<i>Полученная итоговая стоимость объекта оценки может использоваться только для целей отраженных в задании на оценку</i>
Дата оценки	<i>15 августа 2018 г.</i>
Срок проведения оценки	<i>25 июня – 4 сентября 2018 г.</i>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<i>Оценка производится на основании данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком Информация, предоставленная заказчиком и определяющая качественные и количественные характеристики объекта оценки, считается достоверной</i>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
Полное наименование и организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Региональный Центр Оценки и Экспертизы Собственности»
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1023403447704 от 02.12.2002 г
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	400098, г. Волгоград, ул. Советская, 5 ☎ (8442) 59-06-19, ☎/Факс 59-06-19 .E-mail:mail@rcoes.ru
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО "РЦО и ЭС" не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:</b>	
<b>Куликова Наталья Николаевна</b> <i>Оценщик 1-й категории</i>	Диплом о высшем образовании 3В № 607345 Московским инженерно-строительным институтом им. В.В. Куйбышева 26.10.1981 г.

<p>Член Ассоциации СРО «НКСО»<sup>1</sup></p>	<p><b>Диплом о профессиональной переподготовке</b> ПП №322497 рег. №153/2001 выданный Московским институтом профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в 2001 году</p> <p><b>Удостоверение о повышении квалификации</b> по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. № 000477/1169-14, 2014 год.</p> <p><b>Квалификационный аттестат</b> № 000032-004 от 21 сентября 2013 г. о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p><b>Член Ассоциации СРО «НКСО»</b> от 25.01.2008 г., за рег. № 00408.</p> <p><b>Полис профессиональной ответственности исполнителя</b> № 173700-035-000083 сроком действия до 07 октября 2018 г. на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей. Выдан ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ».</p> <p><b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b> № 000327-1 от 10.10.2017 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", действителен до 10.10.2020 г.</p> <p><b>Стаж работы</b> в оценочной деятельности - 24 года.</p> <p><b>Местоположение:</b> г. Волгоград, ул. Советская, 5.</p> <p><b>Номер контактного телефона:</b> 8442 590619;</p> <p><b>Почтовый адрес:</b> г. Волгоград, ул. Советская, 5,</p> <p><b>Адрес электронной почты:</b> kulikova@rcoes.ru.</p>
<p>Независимость оценщика</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора об оценке объекта оценки.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p><b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b></p>	
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p><i>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответ-</i></p>

<sup>1</sup>В Единый государственный реестр юридических лиц внесены 21.07.2015 г. внесены изменения, согласно которому Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» переименовано. Полное наименование - Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Сокращенное наименование - Ассоциация СРО «НКСО». Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдано Министерством юстиции Российской Федерации 28.07.2015. Внесение изменений в свидетельство о членстве в связи с изменением наименования не требуется

	<i>ственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</i>
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
Собственник объекта оценки	<i>Право собственности на здание – ООО «Автодор-ККБ Звенигород» Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-ККБ Звенигород» Местонахождение 143180, Московская область, г. Звенигород, мкрн. Восточный, 12 ОГРН 11025001745614 от 09.12.2002 г.</i>
Заказчик	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Автодор-ККБ Звенигород» Местонахождение 143180, Московская область, г. Звенигород, мкрн. Восточный, 12 ОГРН 11025001745614 от 09.12.2002 г.</i>

#### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

*Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.*

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Мы не несем ответственности за юридическое описание прав на рассматриваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Подразумевается, что собственность считается свободной от залогов, каких-либо претензий, обременений и сервитутов, кроме оговоренных в отчете.
3. Мы предполагаем отсутствие каких-либо скрытых фактов по состоянию собственности влияющих на оценку. Мы не несем ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные нами и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако мы не можем гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной нам клиентом и третьими лицами, поэтому для сведений указывается источник информации.
5. От нас не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Наше мнение относительно рыночной стоимости для существующего использования объекта оценки действительно на дату оценки, и актуально в течение 6 месяцев после даты составления отчета об оценке. Мы не принимаем на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
7. Отчет об оценке содержит наше профессиональное мнение относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан или намечаемая сделка будет совершена по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
8. В случае наличия спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом, в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

9. Все расчеты выполнены в соответствии с техническими характеристиками оцениваемого объекта, указанными в разделе 2 настоящего отчета.

10. Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ.

11. Актуальные сведения о наличии ограничения (обременения) права на дату оценки предоставлены.

12. Использование Отчета об оценке для иных целей, кроме целей, указанных в договоре, не допускается.

#### 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Данные, использованные при проведении оценки	Источник информации
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Копия выписки из ЕГРН № 34-1/121/001/2018-81
Социально-экономическое положение	Анализ социально-экономического развития РФ проведен по данным мониторинга Министерства экономического развития РФ «Картина экономики в декабре 2017 года» <a href="http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176">http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&amp;CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176</a> "Социально-экономическое положение Московской области в июне 2018 года" <i>m.s.k.o.g.k.s.ru</i>
Рынок коммерческой недвижимости	Собственные аналитические исследования, а также аналитические исследования Colliers International - Knight Frank, ПФК «Профессиональное финансовое консультирование»
Объекты аналоги	Интернет источники сайты: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> ,</li> <li>• <a href="http://vlz.domino-rf.ru/">http://vlz.domino-rf.ru/</a>,</li> <li>• <a href="http://34market.ru/">http://34market.ru/</a>;</li> <li>• <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a></li> </ul>
Юридический статус	Копия выписки из ЕГРН № 34-1/121/001/2018-81

#### 1.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Целью проведения оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки. Для определения этого вида стоимости разработаны критерии и требования в рамках федерального законодательства (Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; «Федеральные стандарты оценки» (ФСО 1-3,7)).

На этом основании оценщики сделали вывод о том, что для определения рыночной стоимости должны быть использованы:

- Закон об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ», от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями,
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297),
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298),
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299),
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611),



- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» от 29.12.2016 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» от 24.09.2015 г.,

## 1.7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Для проведения были использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО № 2 утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, ФСО № 3» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, ФСО № 7 утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611,), а так же Системой стандартизации саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» от 29 декабря 2016 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» от 24 сентября 2015 г.

Примененные методики при оценке объекта оценки не противоречат данным стандартам. Следовательно, нет необходимости выходить за рамки вышеупомянутых государственных стандартов оценки при оценке данного объекта оценки.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектом оценки является Здание (кадастровый номер 50:20:0060221:3240) общей площадью 878,1 кв.м, расположенное на земельном участке площадью 2900 кв.м. (кадастровый номер 50:20:0060221:776) по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158.

Перечень правоустанавливающих правоподтверждающих документов и документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- ;Копия выписки из ЕГРН № 34-1/121/001/2018-81

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки расположен в Одинцовском районе Московской области, в городе Голицино на первой линии Можайского шоссе владение 158. В непосредственной близости расположены производственно-складские и общественные объекты, дачные массивы. В 500 м находится ММК (малое московское кольцо) – трасса А107.

Подъезды к территории объекта оценки организованы и имеют твердое покрытие. Территория, прилегающая к зданию – благоустроена, замощена и огорожена. Расстояние до МКАД составляет около 27 км.

### 2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

#### **1. Здание нежилое общей площадью 878,1 кв.м.**

Вид права: собственность.

Номер государственной регистрации:50-50/020-50/066/001/2015—4456/1 от 24.02.2015 года.

Основание: Распоряжение от 30.12.1994 год № 474. Постановление Главы Администрации Московской области от 30.12.1994 года №311. Решение Голицынского совета народных депутатов Одинцовского района Московской области от 27.01.1993;

Адрес (местоположение): Московская область, Одинцовский район, Можайское шоссе, влд 158.

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0060221:3240.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

## **2. Права на земельный участок.**

Согласно ФСО 7 п.6 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих 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 аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). Согласно предоставленным документам на земельный участок кадастровый № 50:20:0060221:776 оформлено право постоянного (бессрочного пользования).

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Основание: Распоряжение от 30.12.1994 год № 474. Постановление Главы Администрации Московской области от 30.12.1994 года №311. Решение Голицынского совета народных депутатов Одинцовского района Московской области от 27.01.1993;

Согласно ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

Так как приобретение земельного участка в собственность (выкуп) связано с материальными затратами, наиболее вероятно оформление земельного участка в долгосрочную аренду. В дальнейшем в оценке будет учитываться гипотетическое право аренды земельного участка площадью 2900 кв.м.

### **2.3. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.**

Земельный участок кадастровый № 50:20:0060221:776 площадь 2900 кв.м. Рельеф участка ровный форма близка к оптимальной.

Кадастровая стоимость земельного участка - 3 700 284,00 руб.

Виды разрешенного использования - земли населенных пунктов для производственно-бытовых целей.

Здание одноэтажное прямоугольное в плане.

Кадастровая стоимость здания 7658656,49 руб.

Конструктивные характеристики объекта оценки приняты на основании данных кадастровой карты и результатов осмотра.

#### **Характеристики строительных конструкций здания .**

<b>Фундамент</b>	Ленточные ж/б блок
<b>Стены</b>	Кирпич, панели, частично облицовка сайдингом
<b>Перегородки</b>	Кирпичные
<b>Перекрытия</b>	Железобетонные плиты по железобетонным фермам
<b>Кровля</b>	рулонная

<b>Полы</b>	бетонные
<b>Двери</b>	Деревянные, ворота металлические
<b>Окна</b>	Пластиковые
<b>Внутренняя отделка</b>	Штукатурка, окраска масляная, побелка

Здание оборудовано водоснабжением, канализацией, отоплением, вентиляцией, электрифицировано.

Ниже приведена укрупненная шкала физического износа в соответствии с нормативным документом "Методика определения физического износа гражданских зданий" (Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404).

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Согласно данной классификации состояние здания удовлетворительное, имеются дефекты (трещины в кирпичной кладке, выбоины в бетонных полах, протечки кровли).

*Фотографии объекта приведены в приложении.*

#### 2.4. НАЛИЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Актуальные сведения о наличии ограничения (обременения) права на дату оценки представлены.

В соответствии с договором, исходя из целей оценки, оценка объекта оценки проводилась в предположении отсутствия таких обременений.

#### 2.5. ОПИСАНИЕ ТЕКУЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На дату оценки объект оценки эксплуатируется как гараж и станция технического обслуживания грузовых автомобилей.

### 3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

#### 3.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как со-

здающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

### **Анализ положения РФ проведен по данным мониторинга Министерства экономического развития РФ «Картина экономики в декабре 2017 года»<sup>2</sup>**

#### *Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки*

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе в последние 3 года некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, падение курса рубля подстегнуло активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, международные события, санкции и инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

#### **Социально-экономическое и политическое положение РФ**

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводно-

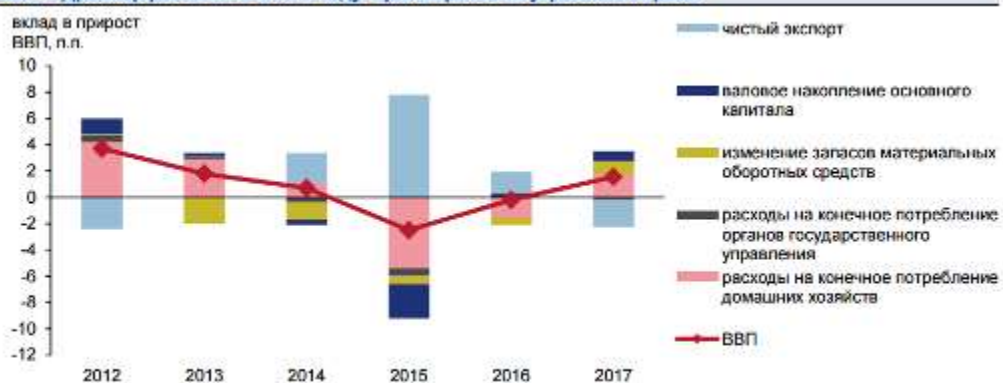
<sup>2</sup><http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176>

го) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

#### Внутренний спрос

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Рис. 7. Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



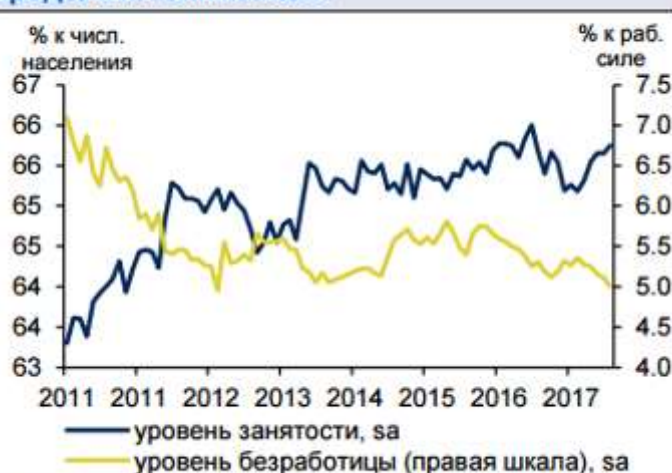
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Рынок труда

Рынок труда на протяжении 2017 года функционировал в условиях, близких к дефициту. В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом. Ситуация на рынке труда и увеличение экономической активности способствовали ускорению роста заработных плат.

Рис. 12. В декабре уровень безработицы продолжил снижение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция в январе 2018 года продолжает последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедляется рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдается только для непродовольственных товаров, за

исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб.

Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Доходы</b>	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
<b>Нефтегазовые доходы</b>	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
<b>Нефтегазовые доходы</b>	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
<b>Расходы</b>	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
<b>Дефицит (-)/Профицит (+)</b>	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
<b>Нефтегазовый дефицит</b>	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России.

### Анализ положения в Московской области проведен по данным сайта msko.gks.ru.

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Июнь 2018 года
1	Индекс промышленного производства (*)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	109,0
	Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	млн. рублей	139489,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,8
	Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	3928,8
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	133,2
	Оборот розничной торговли	млн. рублей	1078088,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	107,1
	Оборот оптовой торговли	млн. рублей	2431398,5
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,1
	Объем платных услуг населению	млн. рублей	242465,4
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,2
	Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,44
		в % к декабрю предыдущего года	103,08
	Индекс потребительских цен на платные услуги населению	в % к аналогичному периоду предыдущего года	103,74
		в % к декабрю предыдущего года	103,12
	Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	4309,0
		в % к предыдущему месяцу	102,3

		в % к декабрю предыдущего года	111,5
	Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн. рублей	247606,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	133,9
2	<b>Социальная сфера</b>		
	Реальные денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года	102,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года	101,5
		в % к предыдущему месяцу	105,6
	Денежные доходы в расчете на душу населения	рублей	45182,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	105,6
		в % к аналогичному периоду предыдущего года с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года	105,6
		в % к предыдущему месяцу	106,2
	Потребительские расходы в расчете на душу населения	рублей	34508,8
		в % к аналогичному месяцу предыдущего года	114,1
		в % к предыдущему месяцу	101,4
	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	49547,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	108,9
	Величина прожиточного минимума на душу населения**	рублей в месяц	
	Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс. человек	24,5
	Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности экономически активного населения	0,48

**Московская область** – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа (ЦФО). Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской областью, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Площадь области составляет 44 379 км<sup>2</sup>. Административный центр области – не определен (фактически – Москва, но часть органов государственной власти расположена в г.Красногорск).

Экономика Московской области - третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны - Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.



Вывод. Социально-экономическое развитие Московской области свидетельствует о поступательном движении экономики и положительных тенденциях экономического роста. Экономический рост достигнут за счет увеличения таких показателей, как объемы промышленного производства организаций, инвестиций в основной капитал, строительных работ, потребительского рынка.

Рисками развития экономики в 2018 году могут стать:

- падение объемов промышленного производства в связи с высокой стоимостью заемных ресурсов и высокой зависимостью от изменений конъюнктуры цен,
- снижение потребительской активности населения в связи с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения и ослаблением рубля,
- процессы замораживания строящихся объектов, в том числе и объектов жилищного строительства, в связи с повышением стоимости кредитных ресурсов,
- снижение объемов инвестиций в основной капитал за счет высокой стоимости заемных ресурсов, удорожанием импортируемых инвестиционных товаров.

### 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект***

Сегментом рынка, к которому принадлежит объект оценки, являются объекты производственно-складского назначения.

Ниже приводится анализ рынка общественно – производственно-складской недвижимости Московской области.

***Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен***

#### **Анализ цен продажи и ставок аренды на производственно-складские помещения**

В 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона был выведен минимальный за последние пять лет объем складских площадей. Доля вакантных площадей к концу 2017 года для класса А снизилась до 7,8%, что на 1,5 п.п. ниже аналогичного показателя 2016 года. Сегмент online-торговли по итогам 2017 года сформировал основной объем в структуре спроса. Запрашиваемая ставка аренды на качественные склады класса А по итогам 2017 года составила 3700 руб./м<sup>2</sup>/год .

**Прогноз.** По прогнозам аналитиков Knight Frank, объем нового строительства в 2018 г. превысит показатель 2017 года и составит 800–900 тыс. м<sup>2</sup>. Большинство заявленных к вводу на 2018 год объектов строятся в формате built-to-suit или с привлечением генподрядчика на собственном земельном участке. В связи с этим доля спекулятивных складов в 2018 г. не превысит 50% общего объема новых площадей.

В 2017 г. на рынке складской недвижимости Московского региона стал активно распространяться формат складов light industrial, который подразумевает сдачу в аренду маленьких блоков. Наиболее востребован данный формат складских площадей в черте города или в непосредственной близости к МКАД. Однако некоторые девелоперы приступили к реализации складов малого формата и на удалении от МКАД. Ввод объектов запланирован на 2018 г.

Одним из преимуществ Московской области и фактором ее динамичного социально-экономического развития является соседнее расположение со столицей РФ – Москвой. Привлекательность объектов производственно-складского назначения, расположенных в области, в том числе зависит от удаленности от Москвы.

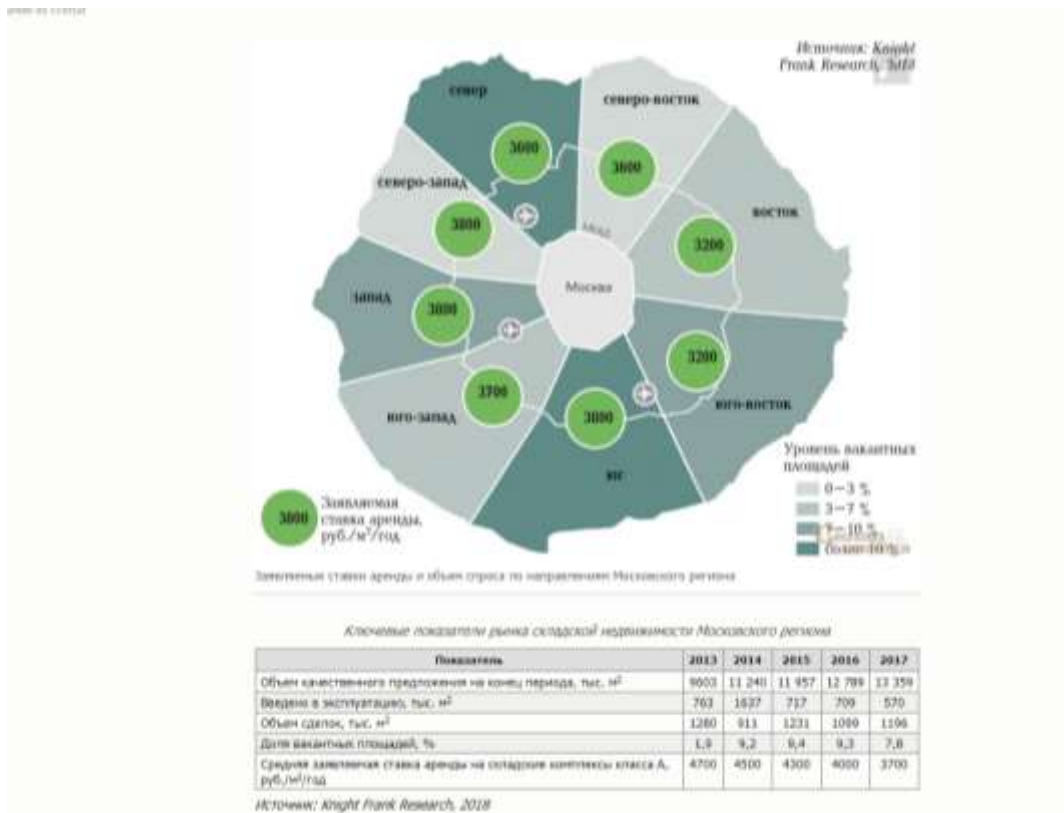
Кроме того, анализ взаимосвязи макроэкономических показателей и показателей рынка недвижимости выявил значительное влияние динамики промышленного производства



на индикаторы рынка производственно-складской недвижимости. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы.

Территориально Московская область разделена на:

- 35 городских округов (30 городов областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образования);
- 36 муниципальных районов.



Оценщики провели анализ рынка предложений производственно-складской недвижимости. В соответствии с классификацией, предложенной консалтинговой компанией Knight Frank ([www.knightfrank.ru/](http://www.knightfrank.ru/)) в зависимости от технических характеристик, все объекты, попавшие в выборку – производственно-складские объекты класса В, С и D.

В зависимости от характеристик объектов был проведен анализ основных факторов, влияющих на уровень цены за 1 квадратный метр. Среди них:

Тип объекта.

Местоположение объекта в зависимости от удаленности от Москвы.

Кроме указанных признаков, по которым был проведен анализ варьирования средних цен, был также проведен качественный анализ прочих факторов, влияющих на уровень цены на производственно-складские объекты (с сопутствующим административным назначением) в Московской области.

Цена продажи за 1 кв.м. площади предлагаемых объектов, сопоставимых с оцениваемыми, расположенными в Одинцовском районе Московской области, варьируется в диапазоне от 7 до 25 тыс. руб./кв.м., среднее значение около – 18 тыс. руб./кв.м.

Ставка аренды за 1 кв.м. площади производственно-складских объектов, сопоставимых с оцениваемыми, в среднем составляет 1,8 - 4 тыс. руб./кв.м. в год. Среднее значение около 3000 руб. в год.

Вместе с тем, необходимо отметить, что цены предложения/аренды указанные в открытых источниках, как правило, изначально завышены на так называемый «торг». По данным специалистов рынка недвижимости Московской области, величины скидок на торг могут принимать следующие значения:

При продаже зданий производственно-складского назначения величина скидки на «торг» составляет в среднем 10 — 20%.

Объявлениях о предложении к сдаче в аренду коммерческих помещений часто указывается ставка арендной платы, включающая помимо НДС расходы по коммунальным платежам. Согласно сведениям, полученным от представителей рынка недвижимости (АН «Замоскворечье», Мария, тел.: (926) 766-43-80; АН «КлючЪ», Александр Николаевич, тле.: (903) 287-93-47; АН «PennyLaneRealty», Алексей, тел.: (915) 055-65-51), а также в ходе изучения научных материалов по вопросу доли коммунальных платежей в арендной ставке (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>) установлено, что КУ в арендной ставке в среднем составляют 50 руб./кв.м год.

### ***Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (Влияние ценообразующих факторов).***

#### ***Местоположение***

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости любого назначения. Именно местоположение изначально определяет степень коммерческой привлекательности объекта недвижимости.

Согласно аналитическим исследованиям ([http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)) коммерческая недвижимость Московской области по уровню цен группируется по расстоянию от МКАД на 4 группы (ценовые зоны).

- 1- я группа расстояние от МКАД до 10 км от МКАД;
- 2- я группа более 10 км от МКАД до ММК (А107);
- 3- я от ММК (А-107) до БМК (А-108)
- 4- я за пределами БМК (А-108)

#### ***Локальное местоположение***

***Таблица 3.2.1. Местонахождение в пределах города для производственно-складских объектов.***

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	0,95
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,00

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

### Скидка на уторговывание.

Диапазон значений скидок на торг при сделках с коммерческой недвижимостью, в зависимости от назначения объекта оценки, приведен ниже в таблице.

**Таблица 3.2.2.. Размер скидки на торг для производственно-складской недвижимости, %**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

### **Вид права.**

**Таблица 3.2.3. Размер скидки на качество прав**

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

**Таблица 3.2.4. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,72	0,76
2. Специализированные высококласные складские объекты	0,77	0,74	0,79
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,74	0,79

### **Наличие ограждения территории для производственно-складских объектов.**

**Таблица 3.2.5. Наличие ограждения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

### **Состояние объектов недвижимости для производственно-складских объектов.**

**Таблица 3.2.6. Состояние объектов недвижимости.**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,31

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Инженерная инфраструктура и оборудование для производственно-складских объектов.**

Производственно-складские объекты, расположенных в зонах регулярной застройка на территориях городов, обычно оснащены полным комплексом инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, электроснабжение). Производственно-складские помещения могут быть отапливаемыми и неотапливаемыми.

**Таблица 3.2.7. Наличие отопления производственно-складских объектов.**

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Масштаб (размер площади) объекта.**

**Таблица 3.2.8. Влияние размеров на стоимость производственно-складских объектов.**

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Наличие и качество ж/д (кроме мелкого формата).**

**Таблица 3.2.9. Влияние наличия железнодорожных путей на стоимость производственно-складских объектов.**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Наличие грузоподъемных механизмов**

**Таблица 3.2.10. Наличие грузоподъемных механизмов**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

**Уровень недозагрузки.**

Для оборудованных и холодных производственно-складских объектов разница в диапазонах недозагрузки обусловлена преимущественно местоположением и транспортной доступностью. Минимальная недозагрузка будет характерна для объектов с комфортной доступностью к главным магистралям и хорошим качеством непосредственных подъездных путей с возможностями маневрирования для разно форматного транспорта. Максимальная недозагрузка свойственна объектам, оторванным от магистральных развязок, въездов в город, не имеющих качественных подъездных путей, расположенных в окружении жилых массивов. Средний интервал недозагрузки по всем типам объектов недвижимости получен исходя из выборки востребованных объектов в рамках вышеописанных типов.

**Таблица 3.2.11. Недозагрузка**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,1%	19,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,1%	8,0%	18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,8%	19,1%

**Таблица 3.2.12. Значения расходов на содержание объекта в % от потенциального валового дохода.**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%

(Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

**Назначение частей производственно-складского комплекса.**

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, у объекта оценки и аналогов могут отличаться.

**Таблица 3.2.13. Назначение частей производственно-складского комплекса.**

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса		1.51	1.47	1.54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса		1.23	1.21	1.25
цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0.66	0.81
	АО часть	1.51	1	1.22
	бытовая часть	1.23	0.82	1

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Материал стен (группа капитальности объекта)**

**Таблица 3.2.14. Материал стен**

Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта		0.81	0.74	0.89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта		0.66	0.57	0.75
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта		0.83	0.76	0.90

(Источник: «Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.)

#### **Условия сделки и финансирования**

На стоимость участка оказывают влияние предполагаемые условия сделки и финансирования. К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на



участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

#### **Динамика цен и ставок**

Ожидаемый среднегодовой рост цен на объекты производственно-складской недвижимости на период 2018-2023 г.г.

**Таблица 3.2.15. Значение ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет.**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	4,0%	5,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,8%	5,0%

(Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

**Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.**

Не выявлены другие внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость.

#### **Выводы.**

1. Перспективы развития. В обозримой перспективе на рынке производственно-складской недвижимости предложение будет по-прежнему превышать спрос. Среди сдерживающих факторов развития рынка производственно-складской недвижимости можно выделить дефицит инженерно-подготовленных участков под строительство современных объектов производственно-складских объектов;

2. Цена продажи за 1 кв.м. площади предлагаемых объектов, сопоставимых с оцениваемыми, расположенных в Одинцовском районе Московской области, варьируется в диапазоне от 7 до 25 тыс. руб./кв.м., среднее значение около – 16 тыс. руб./кв.м.

3. Ставка аренды за 1 кв.м. площади производственно-складских объектов, сопоставимых с оцениваемыми, в среднем составляет 1,8 - 4 тыс. руб./кв.м. в год. Среднее значение около 3000 руб. в год.

4. Основные факторы, влияющие на стоимость объекта производственно-складского назначения - передаваемые имущественные права, условия продажи, местоположение объекта (транспортная доступность, логистическое местоположение), размер, наличие/отсутствие коммуникаций.

### **3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости.

В соответствии с ФСО-7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- *рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентно способность и недостатки;

- *доступность* с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству;

- *физическая возможность* – возможность возведения объекта капитального строительства с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке;

- *финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход;

- *максимальная эффективность* (оптимальный вариант использования) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

#### Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. В данном Отчете рассмотрение варианта наиболее эффективного использования земельного участка «как свободного» нецелесообразно, т.к. на земельном участке находится новое капитальное здание, которые в настоящее время используется, а снос данного здания будет сопровождаться значительными затратами. Кроме того согласно заданию на оценку, реализация здания и земельного участка предполагается одним лотом. Поэтому объект оценки рассматривается как единый объект недвижимости.

Исходя из вышесказанного, вариант использования земельного участка как свободного не рассматривался, как не удовлетворяющий условию физической осуществимости и финансовой эффективности.

#### Наиболее эффективное использование земельного участка со строениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта оценки как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования могут служить следующие альтернативы:

- (а) строительство нового объекта;
- (б) проведение ремонта или реконструкции;
- (в) продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.

Физически возможным и законодательно разрешенным вариантом использования объекта является: производственно-складское помещение.

Местоположение – объект оценки имеет хорошую транспортную доступность. Подходы и подъезды к территории объекта оценки организованы и имеют твердое покрытие. Территория, прилегающая к зданию – благоустроена, замощена. Имеется место для парковки.

На дату оценки для здания объекта оценки не требуются дополнительные затраты на выполнение ремонта и реконструкции, т.к. здание находится в удовлетворительном состоянии.

Учитывая местоположение объекта оценки, а также рассмотрев критерии «физическая осуществимость», «финансовая эффективность» и «максимальная доходность» наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование – ремонт грузовых автомобилей.

#### **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оценка недвижимого имущества осуществляется на основании основных принципов оценки. Данные принципы позволяют рассмотреть объект с четырех позиций:

1. Позиция, отражающая точку зрения пользователя;
2. Позиция, отражающая взаимоотношение компонентов собственности;
3. Позиция, отражающая точку зрения рынка;
4. Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование собственности.

Адекватное применение основных принципов оценки позволяет обеспечить достоверное заключение о рыночной стоимости.

##### **4.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Данная работа представлена в форме полного отчета. В процессе работы были собраны необходимые общие, а также специальные данные, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки. Процедура оценки включала следующие этапы:

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

В первую очередь необходимо определить подходы, которые будут использоваться нами при проведении настоящей оценки.

##### **4.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

###### ***Затратный подход.***

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

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества.

Оценке рыночной стоимости объектов на основании затратного подхода производится на основании принципа замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему, построить объект равной желанности и полезности.

По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило построить данное здание с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Таким образом, в затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости прав на землю плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки от применения затратного подхода было решено отказаться ввиду следующих причин.

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Кроме того отсутствие технического паспорта не позволяет точно определить объем оцениваемого здания. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.

2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Оцениваемое здание построено в 80-х гг. прошлого века, т.е. не является современным объектом. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

Таким образом, учитывая данные аргументы, оценщик отказался от использования затратного подхода.

#### ***Доходный подход.***

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

По результатам проведения анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области Оценщику удалось собрать рыночные данные о величине арендных ставок на оцениваемую недвижимость. В связи с чем Оценщик посчитал целесообразным применить доходный подход для оценки.

#### ***Сравнительный подход.***

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отно-

шении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Рынок коммерческой недвижимости Московской области хорошо развит, в районах, приближенных к городу Москва, предлагается на продажу достаточно много объектов коммерческого назначения. Оценщики располагают достаточной информацией о наличии на открытом рынке Московской области производственных площадок, земельных участков промышленного назначения и отдельностоящих зданий. Таким образом, в рамках данной работы применение сравнительного подхода целесообразно и реализуется методом прямого сравнения продаж.

## **5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

*Выбор методов в рамках доходного подхода.*

При реализации доходного подхода используют следующие методы - прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.

Потенциальный покупатель оцениваемого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество.

При этом доходы, создаваемые недвижимым имуществом, могут поступать в виде:

- будущего потока арендной платы;
- стоимости перепродажи недвижимого имущества в конце срока владения;
- экономии на налогах.

Две первые статьи дохода играют решающую роль в создании текущей стоимости оцениваемого имущества.

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» доходный подход может быть реализован следующими методами:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. Во всех методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании методов капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предлагаемого использования за ряд

прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В рамках данного подхода мы используем метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыноку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Рынок аренды офисных помещений, расположенных в г. Волжский имеет уровень развития, достаточный для выявления определенных ценообразующих зависимостей, в связи с чем, в рамках данной работы, использование рыночных данных по сдаче в аренду объектов, сопоставимых с объектом оценки не приведет к искажению итогового заключения о рыночной стоимости.

Принимая во внимание относительную стабильность доходов от эксплуатации объекта оценки (прогнозируемый рост арендных ставок составит не более 5% (см. п. 3.2. «Анализ рынка»), стабильность функционирования объекта оценки на рынке низкокласных офисно-торговых объектов (малые риски не получения доходов в связи с ограниченным количеством новых нежилых зданий торгово-офисного назначения с хорошим ремонтом), и малое число необходимых предположений и допущений, в сравнении с методом дисконтирования денежных потоков), оценщик принял решение о целесообразности применения метода прямой капитализации.

Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки включает следующие шаги.

1. Определение ожидаемого дохода для определения ПВД.
2. Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения ДВД.
3. Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из ДВД для определения ЧОД.
4. Определение ставки капитализации.
5. Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода в его стоимость.

В сложившихся условиях экономической и политической нестабильности в России, из-за сложности формирования достоверных прогнозов, широко применяется метод прямой капитализации, не требующий такого тщательного анализа денежных потоков, как при капитализации по норме отдачи.

В данной оценке, для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом применен метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий его использования, постоянной величине дохода (арендная плата), отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

#### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА И ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** (*potential gross income* - PGI) - это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной

арендной ставке и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_a$$

где  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду,  $m^2$ ;

$C_a$  – арендная ставка за  $1m^2$ .

**Рыночная арендная ставка** представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

**Действительный валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери (в \% к ПВД)} + \text{Прочие доходы}$$

#### **Расчет величины арендной платы.**

Величина арендной платы определялась с применением метода сравнимых продаж.

**Метод прямого сравнения продаж.** При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, данный метод позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно сданы в аренду (или выставлены для сдачи в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Метод прямого сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных арендодателей и арендаторов. Также в данном методе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного арендатора. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легкодоступны.

Применение метода сравнимых продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Выполнение подбора аналогов, сдаваемых в аренду в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки.
3. Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния и оснащения инженерными системами объектов сравнения с целью корректировки их арендных ставок или исключения из списка сравнимых.
4. Анализ размера и структуры арендной ставки по объектам сравнения с целью их корректировки или исключения из списка сравнимых.
5. Приведение ряда показателей стоимости аренды сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости аренды исследуемого объекта.

В настоящей оценке все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы за помещения аналогичного назначения. В рамках данного подхода проводился анализ рынка с целью установления величины арендных ставок для оцениваемого помещения.

Объекты аналоги были отобраны на основании анализа рынка коммерческой недвижимости (предлагаемые в аренду помещения универсального назначения, возможно под грузовой автосервис) в Московской области (Интернет сайты: <http://www.avito.ru>, <http://dominor.ru/>, <https://rosrealt.ru>, <https://www.cian.ru/rent/commercial>).

**Выбор единицы сравнения.** Поскольку ни один из выбранных на рынке объектов-аналогов не будет практически полностью идентичен объекту оценки, сравнению подлежат общие удельные стоимостные показатели – **единицы сравнения**. Единицами сравнения могут быть приняты: 1 кв.м. общей площади, 1 кв.м основной площади, 1 объект в целом. Поскольку для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения, необходимо, чтобы объект оценки и объекты-аналоги выражались в одних единицах измерения. По объектам-аналогам имеется информация о размере общей площади, и ставка аренды предлагается за 1 кв.м общей площади.

Поэтому, в рамках настоящего отчета, при проведении расчетов, в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м общей площади помещений, подлежащих сдаче в аренду.

**Корректировка на условия рынка.** Так как время предложения объектов аналогов и дата оценки сопоставимы, корректировка не требуется

**Корректировка на условия сдачи в аренду.** Для объекта оценки и объектов-аналогов предполагается сдача в аренду без учета коммунальных платежей (на условиях чистой аренды) и без авансового платежа. Корректировка не требуется.

**Корректировка на условия сделки.** В результате анализа рынка в средствах массовой информации были найдены аналоги предложения по сдаче в аренду помещений офисного назначения. Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 10,7% (на среднем уровне), (обоснование п.3.2 настоящего отчета.).

***Корректировка положение относительно красной линии.***

Объект оценки и объекты-аналоги расположены вдоль красных линий оживленных автомобильных трасс, корректировка не требуется.

***Корректировка положение относительно МКАД.***

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии 25-40 км от МКАД, и попадают в ценовую зону >10 км от МКАД и до ММК (или вблизи А107) т.е. сопоставимы, корректировка не требуется.

***Корректировка на состояние объекта.***

Здания объектов-аналогов №№1-3 и объекта оценки находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

Объект аналог №4 – новое здание в хорошем состоянии, величина корректировки определена из соотношения арендных ставок объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии в размере  $1/1,22=0,82$ . Величина корректировки принята на среднем уровне расширенного интервала.

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка на масштаб (размер площади объекта).***

Как правило, большие по площади объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру сходные объекты. Корректировка на масштаб (*размер площади объекта*) отражает соотношение цен (арендных ставок) для сходных объектов, отличающихся по величине площади. Корректирующий коэффициент позволяет увидеть характер снижения цены (арендной ставки) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Помещение объекта оценки и аналогов №№1-4 по площади попадают в различные ценовые диапазоны. Корректировка принята в соответствии с анализом рынка.



(обоснование п.2.2 настоящего отчета, Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г. )

**Корректировка на материал стен.** Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 являются капитальными зданиями, материал стен керамзитобетонные панели, кирпич. Аналог №4 – здание из сендвич панелей. Величина корректировки определена из соотношения арендных ставок объекта из сендвич панелей к удельной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта в размере  $1/0,9=1,111$  . Величина корректировки принята на минимальном уровне расширенного интервала, т.к. для аренды универсальных зданий производственно-складского назначения материал стен играет второстепенную роль.

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.

**Корректировка на наличие отопления.**

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 являются отапливаемыми зданиями. Аналог №4 – здание без отопления. Величина корректировки определена из соотношения арендных ставок неотапливаемого объекта к удельной ставке такого же отапливаемого объекта в размере  $1/0,81=1,1346$  . Величина корректировки принята на минимальном уровне расширенного интервала, т.к. существует возможность устройства автономного отопления.

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 5.1.1. Расчет арендной ставки (в месяц)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
Объявление	Нежилое здание расположенное Московская область Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе 158 на земельном участке площадью 2900 кв.м	Аренда готового грузового автосервиса 1500м2 + огороженный участок 15 соток (под стоянку). Трасса А-017 Симферопольское шоссе М-2. Рядом Ж/д станция Львовская. Сан.узлы, вода, отопление (отработанное масло). Отдельный въезд. Идет строительство ЦКАД. Удобное месторасположение. 1 линия трассы	Сдам отдельно стоящее здание. Хорошая локация комплекса, заезд-выезд на Ярославское шоссе.	Сдаем в аренду действующий автосервис, Общая площадь – 200 м <sup>2</sup> , Покрасочная камера, Бесплатная парковка (для сотрудников количество мест неограниченно) + автостоянка. Удобное месторасположение: от Белорусского вокзала до ж/д ст. Голицыно 50 минут, далее на такси, общественным транспортом – 5 мин., пешком – 15 мин. 41 км от Москвы, Одинцовский р-н, Можайское и Минское шоссе.	Сдам складское помещение по адресу Московская область Истринский городской округ поселок Октябрьской фабрики дом 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе и 32 км по Волоколамскому шоссе .200 м от малого бетонного кольца А-107 . Описание объекта .Склад площадью 600 м <sup>2</sup> , не отапливаемый , новостройка. Охраняемая огороженная территория . Въезд с 6-00 часов до 24-00 часов. Установлена система видеонаблюдения. Готов к въезду . Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия. Прямая аренда. Стоимость аренды 3600 рублей/кв.м.в год. Коммунальные платежи включены. Оплата потребленной электроэнергии по счетчику. Назначение: автосервис, цех, шиномонтаж, сервис, швейный цех, другое, мастерская, услуги, стройматериалы
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_gruzovoy_avtoservis_1500_m_15_sotok_1660158652">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_gruzovoy_avtoservis_1500_m_15_sotok_1660158652</a>	<a href="https://rosrealt.ru/pushkino/kommercheskaja/379203">https://rosrealt.ru/pushkino/kommercheskaja/379203</a>	<a href="https://www.avito.ru/golitsyno/gotoviy_biznes/avtoservis_deystvuyushiy_200_m_1353742083">https://www.avito.ru/golitsyno/gotoviy_biznes/avtoservis_deystvuyushiy_200_m_1353742083</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159030609/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159030609/</a>
Дата объявления	15.08.2018	06.08.2018	14.06.2018	31.07.2018	31.07.2018
Цена продажи, руб.		400 000	150 000	60 000	180 000
Общая площадь, кв.м	878,1	1500	500	200	600
Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, руб.		267	300	300	300
<b>Величина корректировки</b>					
<b>Предлагаемые права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Корректировка на качество прав</b>		1,00	1,00	1,00	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м		267	300	300	300
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		267	300	300	300
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия продажи</b>		типовые	типовые	типовые	типовые
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		267	300	300	300
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия рынка (период предложения)</b>	15.08.2018	06.08.2018	14.06.2018	31.07.2018	31.07.2018
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м		267	300	300	300
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия (продажа / предложение)</b>		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (скидка на торг), %		-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
Скорректированная величина, руб./кв.м		238	268	268	268
<b>Величина корректировки</b>		-29	-32	-32	-32
<b>Местоположение</b>	Московская область Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе 158	Московская область, Подольск, микрорайон Львовский	Московская область, г. Пушкино, Ярославское шоссе	Московская область, г. Голицино, Можайское шоссе	Московская область Истринский городской округ поселок Октябрьской фабрики
Ценовая зона	25 км от МКАД, 500 м от ММК	40 от МКАД (>10км от МКАД до ММК (А107))	40 от МКАД (>10км от МКАД до ММК (А107))	25 км от МКАД, рядом ММК	35 от МКАД, 20 м от ММК (А107)
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная величина, руб./кв.м		238	268	268	268
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Положение относительно красной линии</b>	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная величина, руб./кв.м		238	268	268	268
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Площадь, м2</b>	878,1	1500	500	200	600
<b>Ценовой диапазон</b>	от 600 до 1000 кв.м	от 1000 до 1500 кв.м	от 300 до 600 кв.м	от 100 до 300 кв.м	от 300 до 600 кв.м
Корректировка		1,0500	0,9400	0,8600	0,9400
Скорректированная величина, руб./кв.м		250	252	230	252
<b>Величина корректировки</b>		12	-16	-38	-16
<b>Наличие отопления</b>	Да	Да	Да	Да	Нет
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,2346
Скорректированная величина, руб./кв.м		250	252	230	311
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	59
<b>Состояние здания</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,82
Скорректированная цена		250	252	230	255

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	-56
наличие жд путей	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м		250	252	230	255
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	0
Материал стен	кирпич	панели, кирпич	кирпич	кирпич, панели	металл
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,111
Скорректированная величина, руб./кв.м		<b>250</b>	<b>252</b>	<b>230</b>	<b>283</b>
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	28
<i>Общая валовая корректировка</i>		12	16	38	159
<i>Общая валовая корректировка в % от цены продажи (без скидки на уторговывание)</i>		<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>13%</b>	<b>53%</b>
Количество выполненных корректировок, Ki (с учетом скидки на уторговывание)		2	2	2	5
1/Ki	1,7000	0,5000	0,5000	0,5000	0,2000
Весовые коэффициенты (1/Ki)/(∑(1/Ki))	1,0000	0,29412	0,29412	0,29412	0,11765
Скорректированная величина, руб./кв.м	248,5	73,5	74,1	67,6	33,3

\* *Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлтерами.*

\*\**Копии сайтов по объектам, предлагаемым к сдаче в аренду, приведены в приложении.*

Величина арендной платы за 1 кв.м. общей площади объекта оценки составляет: 248,5 руб./кв.м. Вся площадь объекта оценки является арендопригодной.

Недозагрузка помещений объекта оценки принята на уровне 13,7%, в соответствии с базовой недозагрузкой для универсальных производственно-складских объектов.

(обоснование п.3.2 настоящего отчета, Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. ).

Ниже в таблице 5.1.2. приведен расчет действительного валового дохода на основе определенной величины арендной ставки.

**Таблица 5.1.2. Расчет действительного валового дохода**

№ п.п.	Наименование	Показатели
1	Величина арендной платы за 1 кв.м. общей площади помещения, руб.	248,5
2	Общая площадь, м <sup>2</sup>	878,1
3	Потенциальный валовый доход за месяц, руб.	218 208
4	Потенциальный валовый доход за год, руб.	2 618 496
5	Недозагрузка, %	13,70%
6	Действительный валовый доход, руб.	2 259 762

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

*Чистый операционный доход* является одной из разновидностей денежного потока, которая наилучшим образом описывает стоимость недвижимого имущества компаний, основной деятельностью которых является удержание застроенных объектов недвижимости и сдача их в аренду.

Условия договоров по аренде объектов недвижимости зависят от расходов, включенных в стоимость арендной платы. В любом случае обязанностью собственника остается оплата обязательных платежей (налог на имущество, земельный налог и т.д.) и управленческих расходов. Эксплуатационные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

В настоящей оценке величина операционных расходов принята в размере 13% от ПВД в соответствии с базовой величиной для универсальных производственно-складских объектов.

(обоснование п.3.2 настоящего отчета, Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г. ).

**Таблица 5.2.1. Определение величины чистого операционного дохода**

№	Наименование	Величина
1	Действительный валовый доход, руб.	2 259 762
2	Операционные расходы, руб.	340 404
3	Чистый операционный доход, руб.	1 919 358

### 5.3. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между стоимостью объекта и ожидаемым доходом от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций, являющейся компенсацией, которая должна выплачиваться инвестору за использование денежных средств, связанных с конкретным инвестированием,
- нормы возврата капитала, то есть, погашение суммы первоначальных вложений.

Оценщиками выбрана общая модель рекапитализации, которая заключается в предположении, что норма возврата капитала формируется в виде фонда возмещения по процентной ставке, равной ставке дисконта, который обеспечивает возврат начальных инвестиций и учитывает перспективы изменения стоимости недвижимости в течение периода владения. В данной оценке рассчитываем норму возврата методом Инвуда.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть ставки капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям.

$$r_1 = sff(n, r_e) = r_e / ((1 + r_e)^n - 1),$$

где  $r_e$  – ставка доходности на собственный капитал;

$r_1$  – норма возврата капитала;

$sff(n, r_e)$  – фактор фонда возмещения.

Метод Инвуда применяется, если прогнозируется снижение стоимости объекта недвижимости и инвестиции в оцениваемый объект или сходные объекты на рынке доступны.

Рассчитаем первую составляющую общего коэффициента капитализации – **норму отдачи на капитал** или ставку дисконтирования.

Для определения ставки доходности инвестиций (нормы дисконтирования) был применен метод построения, основывающийся на предпосылке, что ставка является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, присущих данному конкретному проекту. Таким образом, ставка дохода на инвестиции строится на базе:

- безрисковая ставка дохода
- премии за риск инвестиций в недвижимость
- премии за низкую ликвидность недвижимости
- премии за инвестиционный менеджмент.

*Безрисковая процентная ставка* – ставка доходности вложений в высоколиквидные активы, то есть, это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска невозврата.

Безрисковая ставка принята равной 8,45 % годовых, в соответствии со значением ставки краткосрочной доходности ГКО ОФЗ со сроком погашения 30 лет по состоянию на 15 августа 2018 г. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:

- Риски, связанные с политическими решениями;
- Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости;
- Риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости;
- Риски, связанные с инвестициями в определенный тип недвижимости.

Вид и наименование риска	Критерий риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный						1					
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Критерий риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Несистематичный риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1								
Криминогенные факторы	Динамичный			1								
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	4	1	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	8	3	0	10	0	0	0	0	0
Сумма		21										
Количество факторов		10										
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>		<b>2.1</b>										

**Примечание к таблице:**

- Риск ухудшения общей экономической ситуации и изменений федерального или местного законодательства принимается на среднем уровне, поскольку наблюдается рост показателей социально-экономического развития, планируется стабилизация темпов развития;

- Риск увеличения числа конкурирующих объектов принят на среднем уровне, так как подавляющее большинство офисных отдельностоящих зданий приватизировано и длительное время используется по назначению, значимый резерв аналогичных помещений, способных внести кардинальные изменения в структуру рынка, отсутствует;

- Риск изменения федерального или местного законодательства принят на низком уровне, так как региональное инвестиционное законодательство – можно изменить в относительно короткие сроки и с минимальными затратами. Практическая реализация планов по привлечению инвестиций в регион начинается с выработки инвестиционно ориентированной законодательной базы, что закономерно повышает привлекательность региона в глазах инвесторов. На федеральном уровне инвестиционная деятельность регулируется большим количеством законодательных актов (Бюджетный кодекс РФ от 31.07.1998 № 145-ФЗ; Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 № 117-ФЗ; Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ; Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ и рядом других законодательных актов) и имеет высокую степень проработанности.

- Риски, связанные с природными и антропогенными чрезвычайными ситуациями, принимаются на уровне ниже среднего, так как данные риски возможно минимизировать посредством страхования имущества;

- Риск ускоренного износа принят на уровне ниже среднего, так как рассматриваемый объект является зданием типичным для своего сегмента рынка. Факторы, способные ускорить процессы естественного износа для отдельностоящих зданий немногочисленны и маловероятны;

- Риски, связанные с неполучением арендных платежей, неэффективным менеджментом, неправильным оформлением договоров аренды принимаются на низком уровне, так как данные риски возможно минимизировать посредством качественного управления;

- Риски, связанные с криминогенными факторами, принимаются на уровне ниже среднего, поскольку наблюдается стабилизация положения в обществе, связанная с реформированием системы правоохранительных органов.

- Риск финансовых проверок принят на низком уровне, так как рассматриваемый объект является типичными для своего сегмента рынка.

- Риск неправильного оформления договоров аренды принят на низком уровне, так как рассматриваемый объект является типичными для своего сегмента рынка, и договора арен-



ды помещений имеют типовую форму, имеющую высокую степень законодательной проработанности.

Премия за общий риск инвестиций в недвижимость принята в размере 2,1% годовых.

Премия за риск низкой ликвидности отражает невозможность быстрого реконструирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость, по стоимости близкой к рыночной.

Премия за риск низкой ликвидности принята в размере 3% (Объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки, согласно Публикации: Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. - М., 2007.

Премия за риск		Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
1%	низкое значение	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбот эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
2%	значение ниже среднего	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объектов является проблемой собственника
3%	среднее значение	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
4%	значение выше среднего	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
5%	высокое значение	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет ( мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена
		3%	3%

Управленческий риск (инвестиционный менеджмент) отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее сто-

имости. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объектов является проблемой собственника. Согласно Публикации: Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. - М., 2007 риск менеджмента принят на уровне 3% (Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником самостоятельно).

*Норма возврата капитала (R)* определена по методу Инвуда. Фактор фонда возмещения – показывает аннуитетный платеж, который необходимо депонировать под заданный процент в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов получить искомую сумму. При начислении процентов 1 раз в год формула имеет вид:

$$SFF=1/Sn=i/((1+i)^n-1)$$

Эффективный возраст объекта составляет 30 лет (результаты осмотра), отсюда n – оставшийся срок экономической жизни объекта равен 100 – 30 = 70 лет. Где 100 лет – нормативный срок службы здания (Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом заполненным каменным материалом) (70 лет – оставшийся срок жизни объекта). (Источник Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» № 9.17.ИВ, утверждены ЦУ СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 года).

$$SFF=1/Sn=i/((1+i)^n-1)=0,1655/((1+0,1655)^{70}-1)=0,000365551$$

где N = 70 лет, i = 16,59%

Таблица 5.3.1. Расчет ставки капитализации

<b>Безрисковая ставка</b>	8,45%
<b>Премия за риск инвестиций в недвижимость</b>	2,10%
<b>Риск низкой ликвидности</b>	3%
<b>Управленческий риск</b>	3%
<b>Ставка доходности на инвестиции</b>	16,55%
<b>Норма возврата капитала</b>	0,000365551
<b>Итого с учетом округления, %</b>	<b>16,59%</b>
Инфляция	3,20%
<b>Ставка капитализации (округленно)</b>	<b>13,39%</b>

Так как чистый операционный доход определяется в текущих ценах на дату оценки (без учета инфляции), то ставка капитализации определяется в реальном выражении.

Величина инфляции принята на основании «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», Министерство

экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru>. Индекс удорожания равен 3,2%.

Показатель	Макроэкономические показатели прогноза вариант 2																									
	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2011-2014	2015-2020	2021-2024	
номинал ВВП	96,2	104,8	108,2	98,9	103,1	106,8	103,8	108,8	111,5	111,5	111,5	111,5	101,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8	111,8
Стоимость экспорта	119	127	197	182	168	163	138	118	163	163	171	188	187	198	208	222	249	261	298	318	338	374	370	381	218	
Курс евро/рубль	31,7	30,4	28,4	31,1	32,0	33,4	34,4	36,1	38,0	38,8	39,0	38,2	38,7	39,0	38,2	38,1	38,9	38,7	38,8	37,9	37,1	36,3	32,0	38,2	38,2	
Индекс реального эффективного обменного курса (2008=100)	91,2	108,8	104,7	187,2	108,8	104,8	103,8	102,3	98,4	98,0	97,8	97,8	87,8	97,8	98,2	98,8	99,0	99,2	100,8	101,8	101,8	101,8	106,8	98,8	98,2	
Уровень безработицы в 3 кв. %	8,8	7,6	8,8	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	
Средний размер заработной платы (руб./мес.)	8322	7893	8448	8281	8121	11888	11887	12894	13891	14317	14289	14218	17979	17912	18748	18883	20131	21278	22118	22927	23718	24188	18181	14381	18781	
Фонд заработной платы, млрд. руб.	10887	11746	12881	10887	10878	18817	18888	21888	23792	24217	24888	24818	31278	30878	38882	40888	43172	48883	48188	49888	52878	54188	18181	24892	28181	
Фонд заработной платы к ВВП	27	28	23	23	24	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	
Реальные заработные платы	38,8	108,2	102,8	188,8	108,2	103,2	103,8	104,8	104,8	104,8	104,8	104,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	104,8	104,8	103,8	
Инфляция, %	111,7	108,8	108,4	101,1	108,7	108,8	104,7	104,8	101,1	104,8	104,8	103,8	103,3	103,1	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	106,2	104,4	102,8	
Энергетический индекс в % к предыдущему году	101,4	99,5	100	97	99	98	99	98	98	98	98	97	97	97	98	98	98	98	98	98	98	98	98,8	98,8	97,4	
2017 г. = 100%	104	101	101	100	99	97	96	94	90	87	83	80	78	78	74	72	71	69	68	67	66	66				

#### 5.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

$$V_o = \frac{NOI}{R_o}$$

Для определения стоимости объекта необходимо величину чистого операционного дохода поделить на ставку капитализации:

№ п.п.	Наименование	Величина
1	Чистый операционный доход, руб.	1 919 358
2	Ставка капитализации, %	13,39%
3	Стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	14 334 264
4	Стоимость объекта по доходному подходу, с учетом округления	14 334 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки 15 августа 2018 г, включая НДС, составляет округленно:

**14 334 000**

**(Четырнадцать миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей.**

## **6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

*Метод сравнительного анализа сделок* (метод сравнения продаж) основывается на анализе и обработке цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами, характеризующими ценообразующие факторы. При этом из числа объектов выбираются лишь те, которые имеют функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Данный метод базируется на анализе продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Метод включает в себя четыре основных шага:

- изучение рынка с поиском аналогичных объектов, по которым имеются все необходимые данные;
- анализ цен продаж с определением цены единицы измерения, анализ и сравнение условий, сопутствующих сравниваемым сделкам;
- учет различий сделок и приведение цен к одной базе;
- экспертный выбор значения стоимости объекта.

Метод сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном подходе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легкодоступны.

### ***Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила отбора объектов аналогов.***

Применение метода сравнительного анализа сделок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Выполнение подбора аналогов, предлагаемых к продаже в районах, сопоставимых с районом расположения объекта оценки.
3. Анализ отличий конструктивного и объемно-планировочного решения, физического состояния и оснащения инженерными системами объектов сравнения с целью корректировки их стоимости или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является универсальные производственно-складские площади (грузовой автосервис). Поэтому в качестве аналогов отбирались объекты – отдельностоящие здания (помещения) коммерческого назначения, подходящие для организации небольшого производства, организации станции технического обслуживания грузовых автомобилей.

На этапе сбора и анализа исходных данных для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом были использованы следующие печатные издания и web-сайты (информационно-телекоммуникационная сеть Интернет):

- <https://www.domofond.ru/>

- <https://www.avito.ru/> ,
- <https://realty.yandex.ru>,
- <https://rosrealt.ru/>
- <https://www.beboss.ru>

Отдельно следует отметить, что в ходе исследований, Оценщиком были выявлены значительное количество объектов сравнения, однако подавляющее большинство из выявленных объектов либо имели существенные отличия от объекта оценки, либо характеризовались низкой достоверностью исходной информации, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов.

Оценщик использовал следующие правила отбора объектов-аналогов:

- Отдельно стоящие здания (помещения) производственно-складского назначения с возможной организацией технического обслуживания грузовых автомобилей ;
- Период экспозиции объектов на рынке максимально приближен к дате оценки;
- Объект аналог удален от МКАД на 10 км и расположен не далее ММК (А107).

Несмотря на то, что Оценщик отбирал аналоги исходя из максимального соответствия с объектом оценки, отобранные из рыночного предложения аналоги, имеют существенное различие ценообразующих характеристик, различаясь между собой и отличаясь от объекта оценки по таким физическим характеристикам как площадь, по месту расположения относительно транспортных магистралей и объему передаваемых прав. Таким образом, при реализации сравнительного подхода будут обрабатываться не объекты-аналоги, а объекты сравнения, которые различаются между собой по ряду ценоформирующих факторов

После анализа оценщиками были отобраны наиболее сопоставимые 4 аналога.

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

#### **Выбор единицы сравнения.**

Единицами сравнения могут быть приняты: 1 кв.м. общей площади, 1 кв.м основной площади, 1 объект в целом. Поскольку для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения, необходимо, чтобы объект оценки и объекты-аналоги выражались в одних единицах измерения. По объектам-аналогам имеется информация о размере общей площади, и полной стоимости объектов недвижимости.

Поэтому в качестве удельного показателя принят единый усредненный показатель стоимости 1 кв.м общей площади объекта.

#### **Элементы сравнения и корректировка их величин:**

Если объект-аналог (объект сравнения) не полностью идентичен объекту оценки по всем перечисленным выше параметрам, то производится корректировка известной цены объекта-аналога по каждому параметру, по которому имеются различия объекта-аналога с объектом оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использова-

ния этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Учитывая имеющуюся информацию по объектам сравнения и оценки и наличие аналитических исследований рынка коммерческой недвижимости, Оценщик для расчетов использует количественный метод оценки – метод количественных корректировок.

*Порядок внесения корректировок.*

На первом этапе был проведен предварительный анализ, в ходе которого были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства, наличие отопления, материал стен, состав площадей, иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

**Порядок внесения корректировок.**

На первом этапе был проведен предварительный анализ, в ходе которого были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

1. Условия сделки: корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок.
2. Условия рынка (время продажи):

Данные корректировки определяют величину стоимости за объект оценки при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

***Корректировка на качество прав на земельный участок (право собственности/аренды).***

На земельный участок объекта оценки будет оформлено право долгосрочной аренды - 49 лет.

Земельные участки объектов-аналогов №№1,2,4 находится в аренде, т.е. сопоставимы. Корректировка не требуется. Земельный участок аналога №3 находится в собственности. Доля земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости составляет для универсальной-производственно-складской недвижимости 26%. Соотношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84. Величина корректировки =  $1 - 0,74 - 0,26 * 0,84 = 0,96$ .

(обоснование п. 3.2. Анализ рынка).

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Земельные участки.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка на условия финансирования.***

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они выставлены на продажу на аналогичных (рыночных) условиях финансирования.

***Корректировка на условия рынка (дата предложения).***

Так как время предложения объектов аналогов и дата оценки сопоставимы, корректировка не требуется.

***Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (скидка на торг).***

Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на период сопоставимый с периодом оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки.

В связи с тем, что отсутствует возможность получения достоверной информации по фактам реально осуществленных сделок с объектами недвижимости, ввиду присутствия на рынке значительного числа теневых сделок, эксперт вынужден воспользоваться данными по предложениям к продаже объектов производственно-складского назначения. При этом необходимо учесть то обстоятельство, что цена предложения, как правило, превышает реальную цену продажи.

Учитывая типичность объектов-аналогов для своего сегмента рынка, применена скидка на торг по средней величине диапазона. Скидка на торг принята в размере -12,4% (на уровне среднего значения).

(обоснование п. 3.2. Анализ рынка).

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка на локальное местоположение.***

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены вдоль красных линий оживленных автомагистралей (код V), корректировка не требуется.

Объекты аналоги №1,2,4 расположены в промзонах населенных пунктов (код VI).

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району для группы кодV- 0,75 для группы код VI 0,81.

Величина корректировки  $0,81/0,75 = 1,08$

(обоснование п. 3.2. Анализ рынка).

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка положение относительно МКАД.***

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии более 10 км от МКАД и до ММК (или вблизи ММК), т.е. сопоставимы, корректировка не требуется.

***Корректировка на состояние объекта.***

Здания объектов-аналогов №№1-3 и объекта оценки находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не требуется.

Объект аналог №4 – реконструированное здание в хорошем состоянии, величина корректировки определена из соотношения цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии в размере  $1/1,24=0,81$ .

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка на масштаб (размер площади объекта).***

Как правило, большие по площади объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру сходные объекты. Корректировка на масштаб (*размер площади объекта*) отражает соотношение цен (арендных ставок) для сходных объектов, отличающихся по величине площади. Корректирующий коэффициент позволяет увидеть характер снижения цены (арендной ставки) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Помещение объекта оценки и аналогов №№1-4 по площади попадают в различные ценовые диапазоны. Корректировка принята в соответствии с анализом рынка.

(обоснование п.3.2 настоящего отчета, Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.)

***Корректировка на материал стен.*** Объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 являются капитальными зданиями, материал стен керамзитобетонные панели, кирпич. Корректировка не требуется.

***Корректировка на состав площадей.***

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 производственно-складские площади с небольшими бытовыми помещениями. Корректировка не требуется.

Аналог №4 имеет антресольный этаж 100 м<sup>2</sup> с административно-офисными площадями.

Отношения цены административно-офисной части объекта к удельной цене производственно-складской части объекта составляет 1,51.

Коэффициент типа площадей для аналога №3 =  $100 \cdot 1,51 / 2100 + 2000 / 2100 = 1,024$

Величина корректировки  $1/1,024 = 0,9766$ .

Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

***Корректировка на наличие отопления.***

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 являются отапливаемыми зданиями. Корректировка не требуется.

Источник Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в Таблице 6.1.



Таблица 6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Объявление	Нежилое здание расположенное Московская область Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе 158 на земельном участке площадью 2900 кв.м	Продаю промышленную площадку (участок) 40 соток со всеми коммуникациями и одноэтажным помещением свободного назначения площадью 980 квм. Площадка огорожена забором и заасфальтирована. Подключены центральные коммуникации: электричество 100 кВа, вода и канализация. По границе участка проходят: магистральный газ (есть ТУ на подключение) и центральное отопление (пар) от стоящей рядом заводской котельной. Площадка расположена в промзоне пос. Столбовая городского округа Чехов, 35 км от МКАД по М2. Удобный асфальтовый подъезд до площадки, расстояние до узловой ж/д станции Столбовая Курского направления - 800 метров. В настоящее время имеются арендаторы: мойка и автосервис. Срочная продажа по разумной цене.	Лот N 35172 Складское помещение 889 кв.м. на участке 18,27 соток в г. Королев Ярославское шоссе 15 км от МКАД по ул. Героев Курсантов. Площадки для разгрузки и стоянки.Охрана.	Продажа готового грузового автосервиса 1500м2 + огороженный участок 30 соток. Трасса А-107 Симферопольское шоссе М-2. Рядом Ж/д станция Львовская. зВсе в собственности. Сан.узлы, вода, отопление. Газ по границе. Отдельный въезд. Идет строительство ЦКАД. Удобное месторасположение. 1 линия трассы.	2 бокса, один двухобъемный ~ 1300 кв.м. со своими воротами и офисом на антресоли, второй ~700 кв.м., также с отдельными воротами, газ будет отосени, сейчас - котельная на дизтопливе. Наливные полы, вентиляция, утепленный фасад, современные системы отопления. Всё делали как для себя!
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/promploschadka_40_sot._s_ps_n_980_m_35_km_ot_mkad_129639629">https://www.avito.ru/stolbovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/promploschadka_40_sot._s_ps_n_980_m_35_km_ot_mkad_129639629</a>	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_889_m_1089632263">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_889_m_1089632263</a>	<a href="https://rosrealty.ru/podolsk/kommercheskaja/339094">https://rosrealty.ru/podolsk/kommercheskaja/339094</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5152181138076508357/">https://realty.yandex.ru/offer/5152181138076508357/</a>
Дата объявления	15.08.2018	10.08.2018	27.07.2018	15.08.2018	22.05.2018
Цена продажи, руб.		15 000 000	13 835 100	35 000 000	52 500 000
Общая площадь	878,1	980	889	1500	2100
Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади		15 306	15 563	23 333	25 000
<b>Величина корректировки</b>					
<b>Права на земельный участок</b>	право пользования	аренда	аренда	собственность	аренда
<b>Корректировка на ка-</b>		1,00	1,00	0,96	1,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>число прав</i>					
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 306	15 563	22 400	25 000
<b>Величина корректировки</b>		0	0	-933	0
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		15 306	15 563	22 400	25 000
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия продажи</b>		типовые	типовые	типовые	типовые
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м.		15 306	15 563	22 400	25 000
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия рынка (дата предложения)</b>	15.08.2018	10.08.2018	27.07.2018	15.08.2018	22.05.2018
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м		15 306	15 563	22 400	25 000
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Условия (продажа / предложение)</b>		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (скидка на торг), %		-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%
Корректирующий коэффициент		0,876	0,876	0,876	0,876
Скорректированная величина, руб./кв.м		13 408	13 633	19 622	21 900

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Величина корректировки</b>		-1 898	-1 930	-2 778	-3 100
<b>Местоположение</b>	Московская область Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе 158	Моосковская область, пос. Столбовая городского округа Чехов, 35 км от МКАД по М2	Моосковская область г. Королев Ярославское шоссе 15 км от МКАД по ул. Героев Курсантов	Московская область, Подольск, За-линейный район, Симферопольское шоссе. 1-я линия, 25 км от МКАД	Московская область, Ногинский район, Электроугли, Центральная улица, 116, 25 км от МКАД
расстояние до МКАД	25км от МКАД, 500 м от ММК	35 км от МКАД в районе ММК	15 км от МКАД до ММК	25 км от МКАД до ММК	35 км от МКАД до ММК
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная величина, руб./кв.м		13 408	13 633	19 622	21 900
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	0
<b>Положение относительно красной линии</b>	Расположение на красной линии вдоль оживленных автомагистралей	промзона	промзона	Расположение на красной линии вдоль оживленных автомагистралей	промзона
Корректировка		1,0800	1,0800	1,0000	1,0800
Скорректированная величина, руб./кв.м		14 481	14 724	19 622	23 652
<b>Величина корректировки</b>		1073	1091	0	1752
<b>Состав площадей</b>	производственные и бытовые	производственные и бытовые	производственные и бытовые	производственные и бытовые	производственные, бытовые, офисные
<b>Коэффициент типа площадей</b>	1	1	1	1	1,024
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	0,9766
Скорректированная цена		14 481	14 724	19 622	23 099
<b>Величина корректировки</b>		0	0	0	-553
<b>Площадь, м2</b>	878,1	980	889	1500	2100
	от 600 до 1000 кв.м	от 600 до 1000 кв.м	от 600 до 1000 кв.м	от 1000 до 1500 кв.м	от 2000 до 3000 кв.м
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0400	1,1300
Скорректированная величина, руб./кв.м		14 481	14 724	20 407	26 102
<b>Величина корректировки</b>		0	0	785	3 003
<b>наличие отопления</b>	да	да	да	да	да
Корректировка		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная величина, руб./кв.м		14 481	14 724	20 407	26 102
<b>Величина корректи-</b>		0	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<i>ровки</i>					
состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		1,00	1,00	1,00	0,81
Скорректированная величина, руб./кв.м		14 481	14 724	20 407	21 143
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	-4 959
наличие жд путей	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная величина, руб./кв.м		14 481	14 724	20 407	21 143
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	0
Материал стен	кирпич	панели, кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная величина, руб./кв.м		<b>14 481</b>	<b>14 724</b>	<b>20 407</b>	<b>21 143</b>
<i>Величина корректировки</i>		0	0	0	0
Количество выполненных корректировок, Ki (с учетом скидки на уторговывание)		2	2	3	5
1/Ki	1,5333	0,5000	0,5000	0,3333	0,2000
Весовые коэффициенты (1/Ki)/(Σ(1/Ki))	1,0000	0,3261	0,3261	0,2174	0,1304
Стоимость 1 м2 с НДС, руб./м2	16716	4 722	4 801	4 436	2 757
Площадь м2	<b>878,1</b>				
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	<b>14 678 320</b>				

Заключительным этапом метода сравнения продаж сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных корректировок. Вывод стоимости является результатом согласования полученных промежуточных результатов по всем аналогам. Согласование является результатом математического взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Критерием выбора весового коэффициента является степень схожести аналогов на объект оценки. В данном отчете весовые коэффициенты присвоены обратно пропорционально количеству выполненных корректировок (с учетом скидки на торг).

Доля каждого аналога в итоговой величине стоимости рассчитывается по формуле:

$$D_i = \frac{1/K_i}{\sum \frac{1}{K_i}}$$

где :

$K_i$  - количество выполненных корректировок по каждому ( $i$  – му) аналогу.

Рыночная стоимость объекта оценки в целом составляет:

$$16716 \text{ руб./кв.м} \times 878,1 \text{ кв.м} = 14678320 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом по состоянию на 15 августа 2018 года, включая НДС, составляет округленно:

**14 678 000**

**(Четырнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч) рублей**

## **7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения полученных результатов по различным подходам.

*Согласование* означает процесс получения единого мнения или достижения единого результата на основе общих требований. В оценке рыночной стоимости согласование является заключительным этапом, в процессе которого из значений стоимостей, полученных разными методами, осуществляется выбор итогового значения стоимости.

При выборе итогового значения стоимости учитываются цель и назначение оценки, применимость того или иного использованного подхода оценки для данной цели и данного типа объекта оценки, а также достоверность и надежность информации, использованной при применении того или иного подхода.

Интенсивность проявления оценивается по шкале интенсивности в балльных оценках от 1 до 10:

- 0-2 – низкая значимость влияния критерия на результат оценки для целей оценки;
- 3-6 – средняя значимость влияния критерия на результат оценки для целей оценки;
- 7-10 – высокая значимость влияния критерия на результат оценки для целей оценки.

В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки определялась двумя подходами сравнительным и затратным.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из применяемых подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

В настоящей оценке для определения весовых коэффициентов использовался метод субъективного взвешивания.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

В рамках настоящего расчета Оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы.

Преимущества каждого из примененных подходов в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

Критерии	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Значимость подхода в баллах		
Цель оценки	0	3	7
Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ	0	4	6
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как <i>месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность</i>	0	4	6
<b>Вклад</b>	0	11/30=0,3667	19/30=0,6333

*Применение подходов дало оценочную стоимость:*

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовые вклады	Стоимость с учетом весовых вкладов, руб.
<i>Затратный подход</i>	не применялся		
<i>Доходный подход</i>	14 334 000	0,3667	5 256 278
<i>Сравнительный подход</i>	14 678 000	0,6333	9 295 577
<b><i>ИТОГО по объекту оценки, руб.</i></b>			14 551 855
<b><i>То же округленно</i></b>			<b>14 552 000</b>

На основании маркетинговых исследований, проведенных расчетов и анализа рынка аналогичных объектов оценки можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость здания общей площадью 878,1 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу Московская область, Одинцовский район, г. Голицино, Можайское шоссе, влд. 158, по состоянию на 15 августа 2018 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно:

**14 552 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей,**

Директор ООО «РЦО и ЭС»

Г.В. Деркач

*Оценщик 1-й категории Куликова Н.Н.  
Член Ассоциации СРО «НКСО»*

## **8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

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

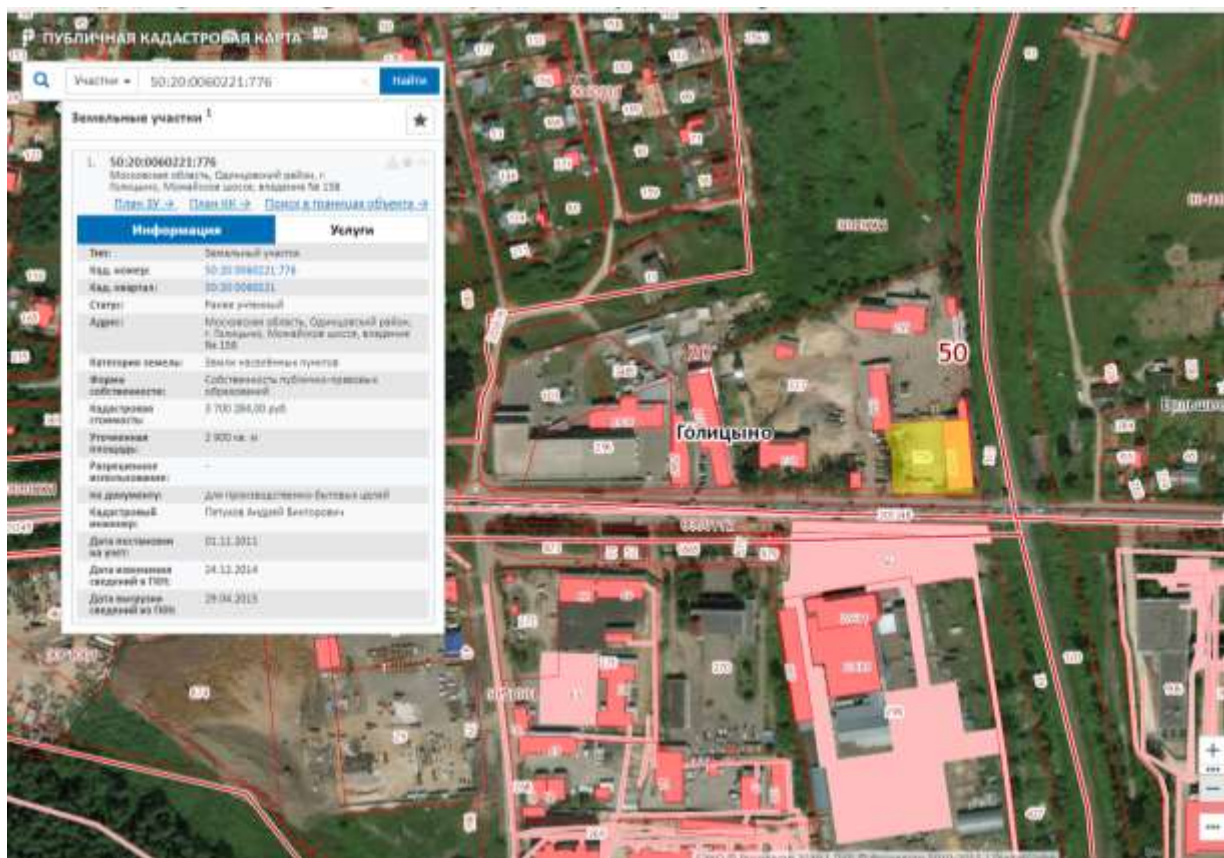
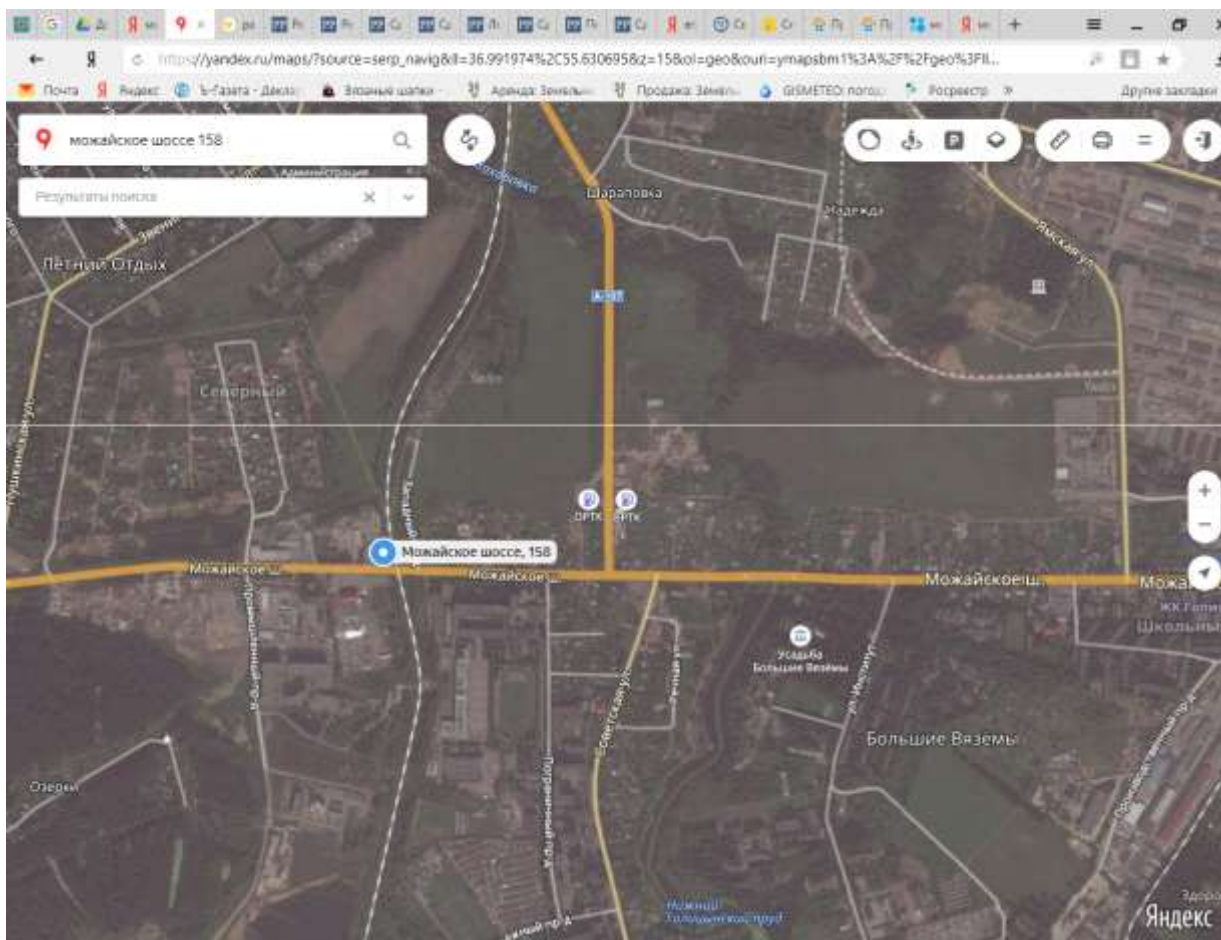
Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные:

- Копия выписки из ЕГРН № 34-1/121/001/2018-81;
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;
- «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» Минимущества России от 10.01.2003 г. № 1102-р»;
- Закон об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ», от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями,
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297),
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298),
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299),
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611),
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 327),
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке» от 29.12.2016 г.,
- Стандарт саморегулируемой организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» от 24.09.2015 г.,
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» ч. 1-2// ФЗ №15 от 26.01.1996 г.
- Сайт Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru/wps/portal>;
- Анализ социально-экономического развития РФ проведен по данным мониторинга Министерства экономического развития РФ «Картина экономики в декабре 2017 года» <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176>
- "Социально-экономическое положение Московской области в июне 2018 года" [msko.gks.ru](http://msko.gks.ru)
- Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.
- Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.
- Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости: Земельные участки. » Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки , Нижний Новгород, 2017 г.



**ПРИЛОЖЕНИЯ**

### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









## АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ

### I. Аналоги продаж

#### Аналог 1

The image shows two screenshots of an Avito advertisement for a commercial real estate property. The top screenshot shows the main listing details, and the bottom screenshot shows a detailed description and a map of the location.

**Listing Details (Top Screenshot):**

- Property:** Промплощадка 40 сот. с ПСН 980 м<sup>2</sup> (35 км от МКАД)
- Price:** 15 000 000 Р
- Location:** Московская область, городской округ Чехов, районный посёлок Столбовая
- Contact:** 8 926 729-70-01
- Author:** Лена, Частное лицо, На Avito с сентября 2017, Завершено 1 объявление

**Property Description (Bottom Screenshot):**

Продаю промышленную площадку (участок) 40 соток со всеми коммуникациями и одноэтажным помещением свободного назначения площадью 980 кв.м.

Площадка огорожена забором и заасфальтирована. Подключены центральные коммуникации: электричество 100 кВт, вода и канализация. По границе участка проходят: магистральный газ (есть ТУ на подключение) и центральное отопление (пар) от стоячей рядом заводской котельной.

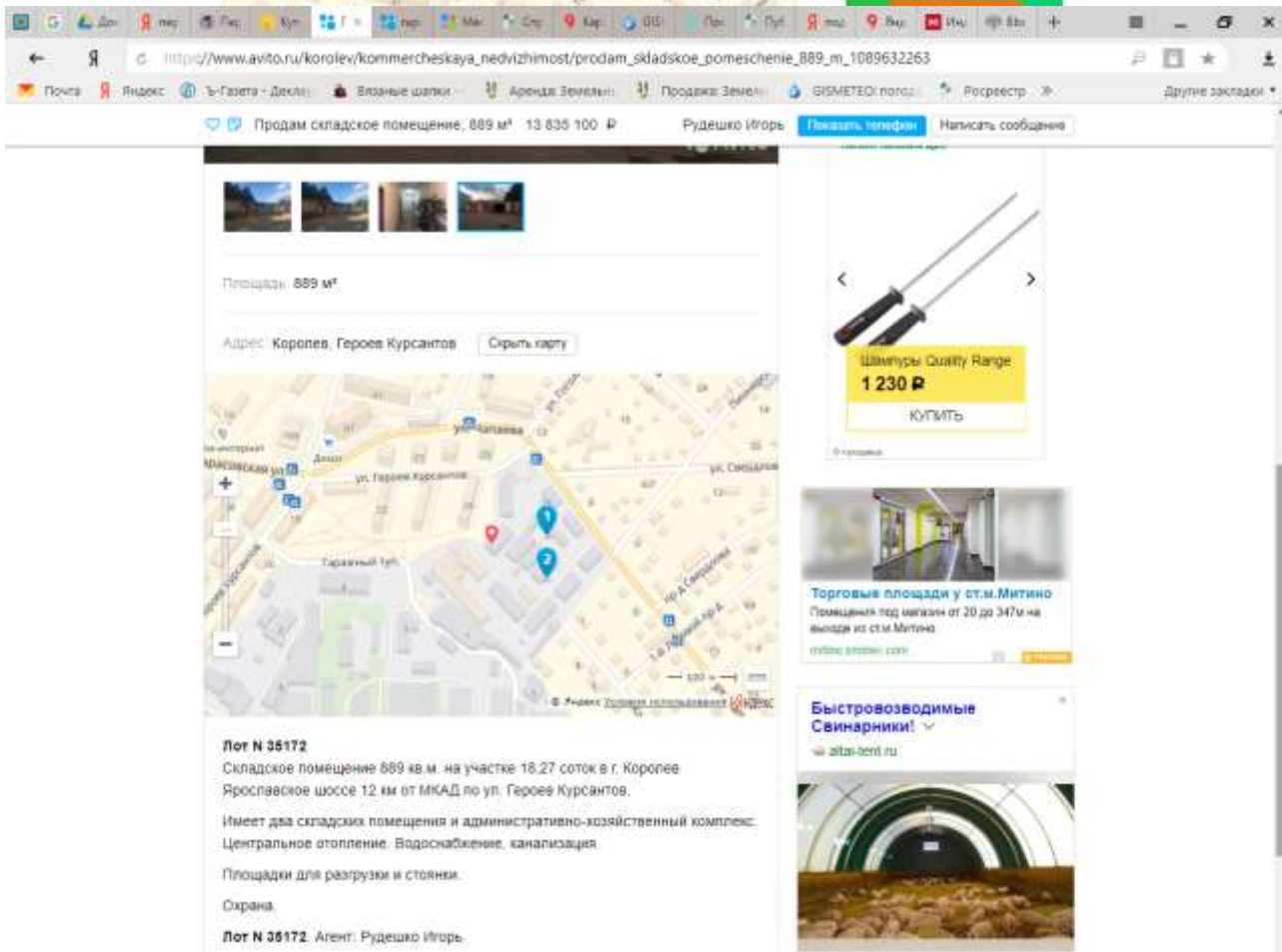
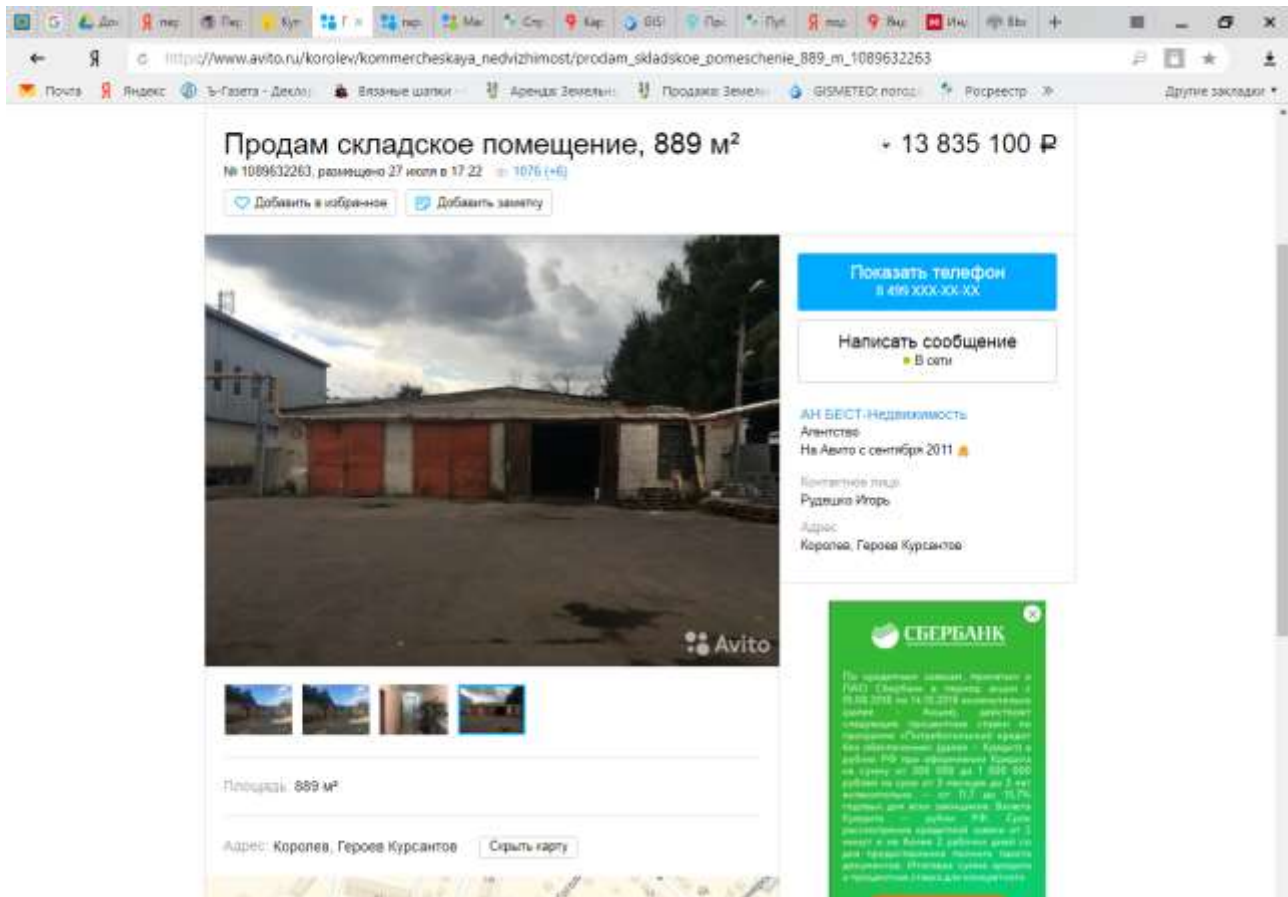
Площадка расположена в промзоне пос. Столбовая городского округа Чехов, 35 км от МКАД по М2, удобный асфальтовый подъезд до площадки, расстояние до узловой жд станции Столбовая Курского направления - 800 метров.

В настоящее время имеются арендаторы: мойка и автосервис. Срочная продажа по разумной цене.

**Map and Additional Info (Bottom Screenshot):**

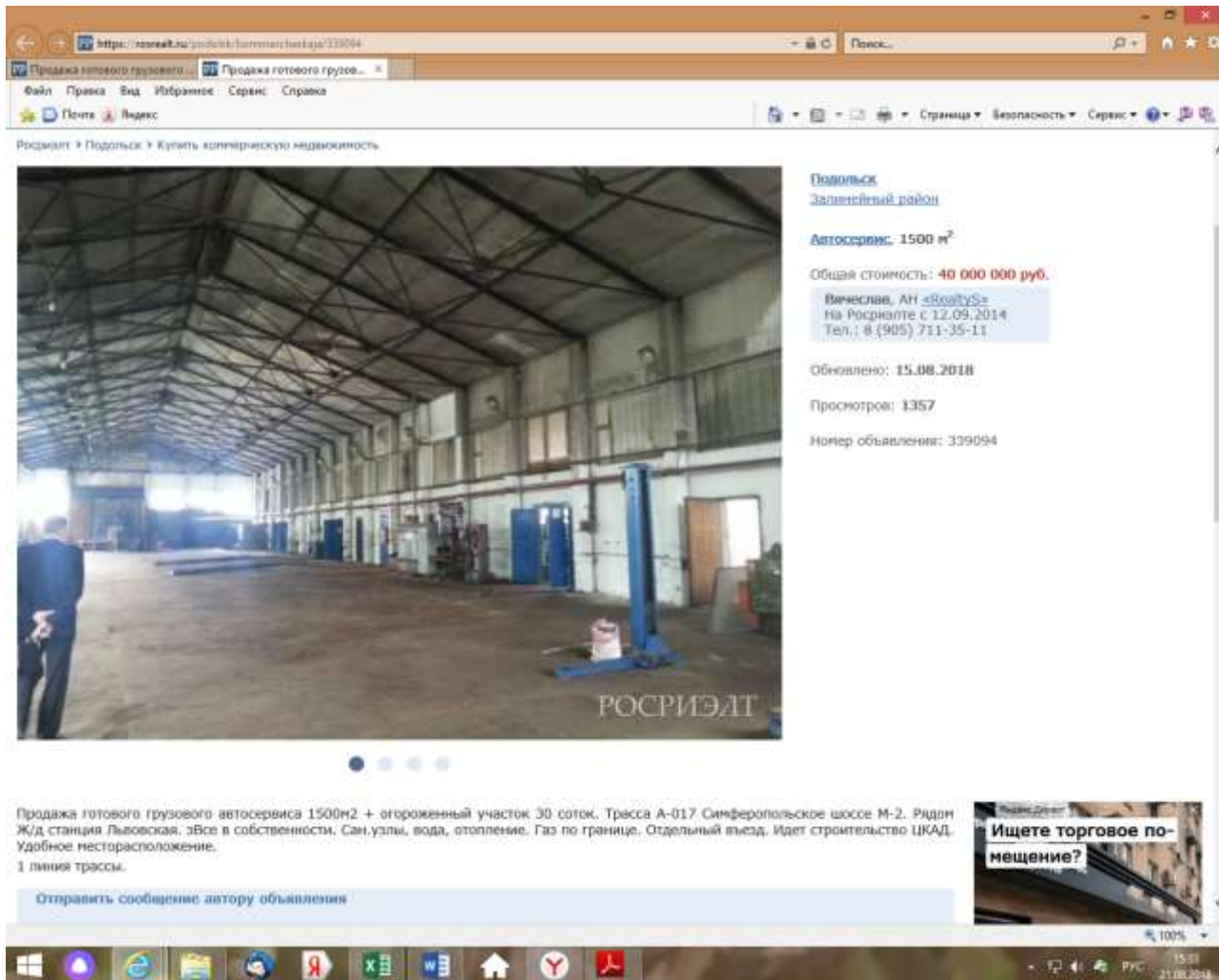
- Map:** Shows the location of the plot in Stolbovaya, Chelovekovo district, Moscow region, near the M2 highway.
- Additional Listings:**
  - Торговые площади у ст.м.Митино:** Помещение над магазином от 20 до 347м на выходе из ст.м. Митино.
  - Ангар металлический цена!** (Испробуй.ру): Поставка 30 дней, гарантия год. Монтаж зданий ПСН с доставкой по России. Завод производитель: Монтаж и Проектирование. Здания из ПСП. по России. Адрес и телефон: Павел Давыд.

Аналог 2





Аналог 3



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: <https://rosrealty.ru/podolsk/zagomennaya/33904>. The page title is "Продажа готового грузового..." (Sale of ready-made cargo...). The browser interface includes a menu with "Файл", "Правка", "Вид", "Избранное", "Сервис", and "Справка", and a search bar with "Поиск...".

The main content area features a large photograph of a spacious industrial warehouse with a high, vaulted metal roof and concrete floors. A person in a dark suit is visible in the lower-left corner of the photo. The text "РОСРИЭТ" is overlaid in the bottom right of the image. Below the photo are four small circular navigation icons.

To the right of the photo, the following details are listed:

- Подольск
- Зеленый район
- Автосервис. 1500 м<sup>2</sup>
- Общая стоимость: 40 000 000 руб.
- Владислав, АН «Ros Realty»  
на Росреалте с 12.09.2014  
Тел.: 8 (905) 711-35-11
- Обновлено: 15.08.2018
- Просмотров: 1357
- Номер объявления: 339094

Below the photo, the text reads: "Продажа готового грузового автосервиса 1500м2 + огороженный участок 30 соток. Трасса А-017 Симферопольское шоссе М-2. Район Ж/д станция Львовская, э/Все в собственности. Сан.узлы, вода, отопление. Газ по границе. Отдельный въезд. Идет строительство ЦКАД. Удобное месторасположение. 1 линия трассы."

At the bottom of the listing, there is a button: "Отправить сообщение автору объявления".

The Windows taskbar at the bottom of the screen shows various application icons (Start, Mail, Internet Explorer, File Explorer, etc.) and the system tray on the right displays the date and time: "15:31 21.08.2018".

Аналог 4

**Яндекс Недвижимость**

Москва и МО • Московская область • Истринский район • Электроугли • Прудская • Коммерческая недвижимость • Склад • Ст.ж/дтр Новокосино

### Склад, 2100 м²

Электроугли, Центральная улица, 116

Новокосино (8 мин.)

В избранное

22 мая

**52,5 млн Р**

25 000 Р за м², 1 этаж из 2

Показать телефон

Собственник  
Размещено собственником

**2100 м²**  
общая

**1 комната**

**1 этаж**  
из 2-х этажей

**Описание от продавца**

2 бокса, один двухобъемный – 1300 кв.м. со своими воротами и офисом на антресоли, второй – 700 кв.м., также с отдельными воротами, газ будет от осени, сейчас - котельная на дизтопливе. Наливные полы, вентиляция, утепленный фасад, современные системы отопления. Всё делали как для себя!

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

Показать телефон

Собственник  
Размещено собственником

Объявление размещено 22 мая

Класс бизнес-центра	В+
Отделка	хороший ремонт
Кондиционер	нет
Охрана	есть
Доступ на объект 24/7	нет
Охраняемая парковка	нет
Мест на парковке	0
Пожарная сигнализация	есть
Мебель	нет
Высота потолков	10 м
Лифт	нет
Вход	отдельный

Показать ещё 7

**52,5 млн Р**

25 000 Р за м², 1 этаж из 2

Показать телефон

Собственник  
Размещено собственником

**Квартiry в Москве от 2,3 млн Р**

ОСТАФЬЕВО  
ДЕЛМОЙ ПЛАССА

Кран-балки от завода

грузоподьем.рф

## II. Аналоги для расчета арендной платы

### Аналог 1

Под грузовой автосервис, 1500 м<sup>2</sup> + 15 соток  
400 000 Р в месяц  
Занят 400 000 Р. Без комиссии

№ 1660158652, размещено 6 августа в 14:56 (+3)

Добавить в избранное Добавить записку

8 963 658-38-90

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Александр  
Агентство  
На Авито с июля 2015  
Завершено 162 объявления

14 объявлений пользователем

Выпущено объявлений:  
Александр

Адрес:  
Московская область, Подольск, микрорайон Львовский

Площадь: 1500 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Подольск, микрорайон Львовский  
Посмотреть карту

Аренда готового грузового автосервиса 1500м<sup>2</sup> + опороженный участок 15 соток (под стоянку). Трасса А-017 Симферопольское шоссе М-2. Рядом ЖД

Мангал-дегустатор  
Forester  
3 320 Р

Под грузовой автосервис, 1500 м<sup>2</sup> + 15 с... 400 000 Р в месяц Александр 8 963 658-38-90 Написать сообщение

8 963 658-38-90

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Александр  
Агентство  
На Авито с июля 2015  
Завершено 162 объявления

14 объявлений пользователем

Выпущено объявлений:  
Александр

Адрес:  
Московская область, Подольск, микрорайон Львовский

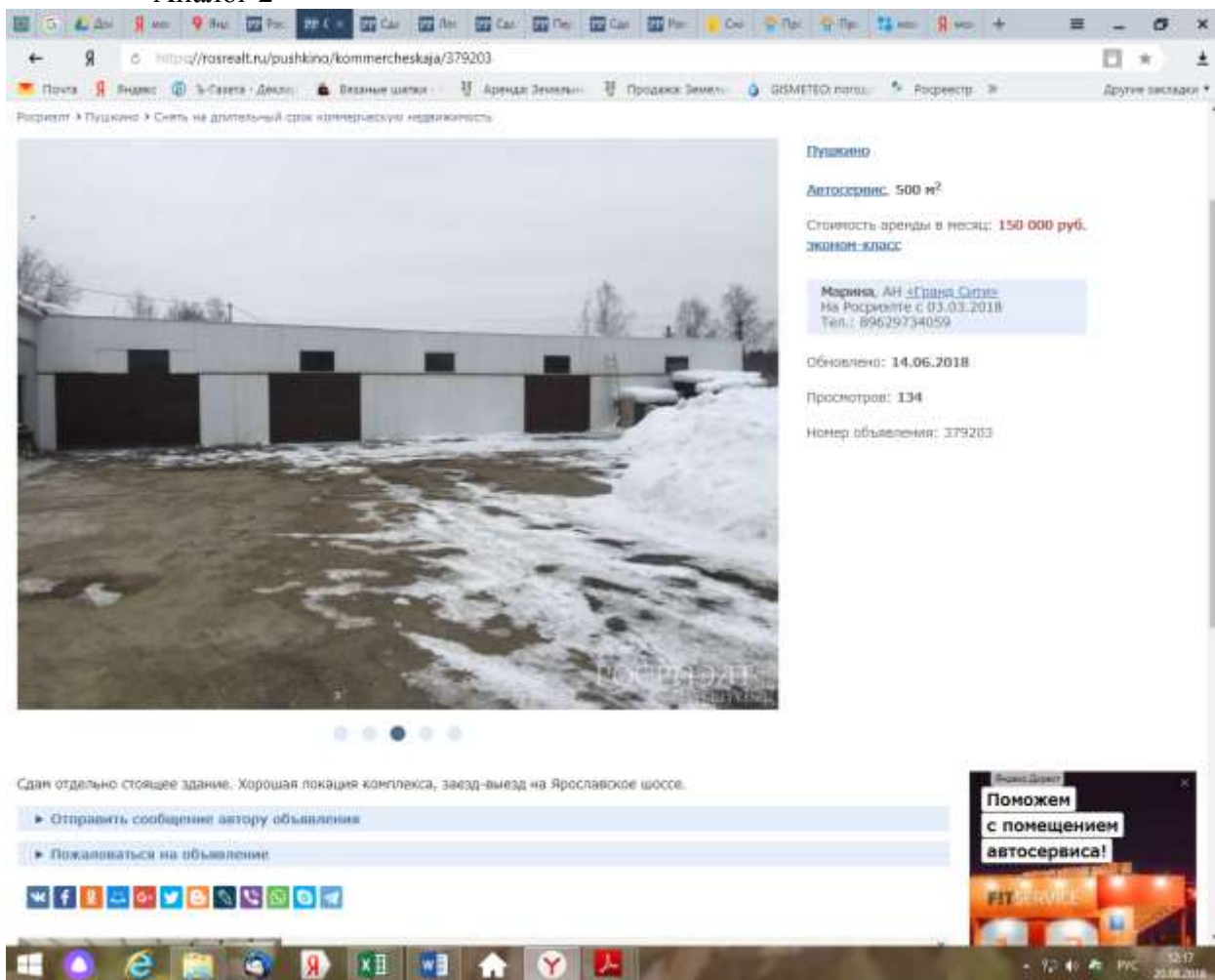
Площадь: 1500 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Подольск, микрорайон Львовский  
Посмотреть карту

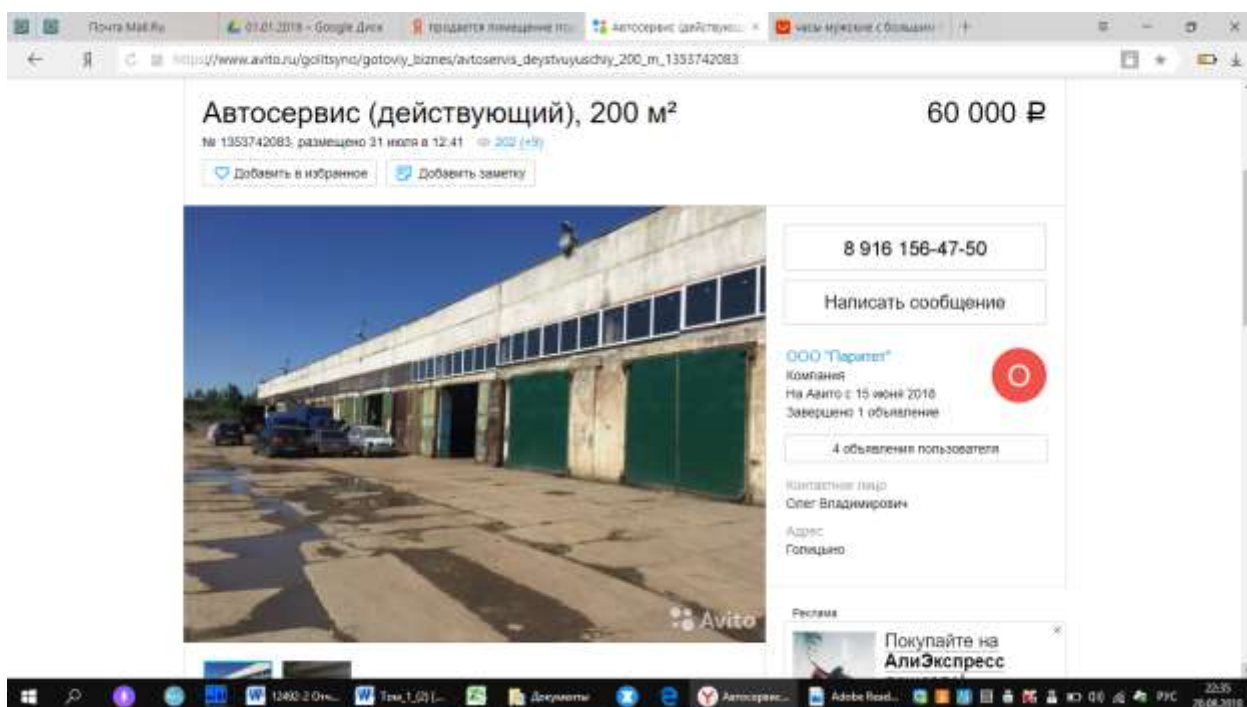
Аренда готового грузового автосервиса 1500м<sup>2</sup> + опороженный участок 15 соток (под стоянку). Трасса А-017 Симферопольское шоссе М-2. Рядом ЖД, станция Львовская Сая ул.з. вода, отопление (отработанное масло). Отдельный выезд. Идет строительство ЦКАД, удобное месторасположение. 1 пенья трассы.

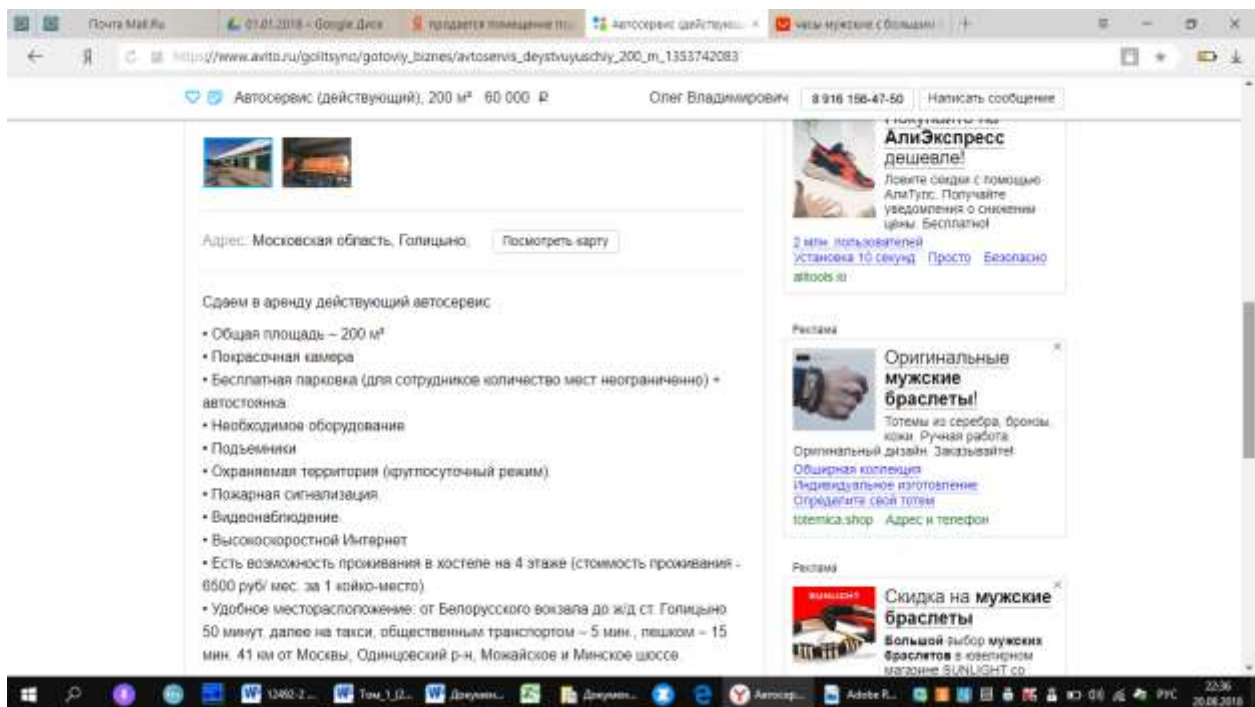
Мангал кованый  
АС6-36 АСК  
18 030 Р  
купить

### Аналог 2

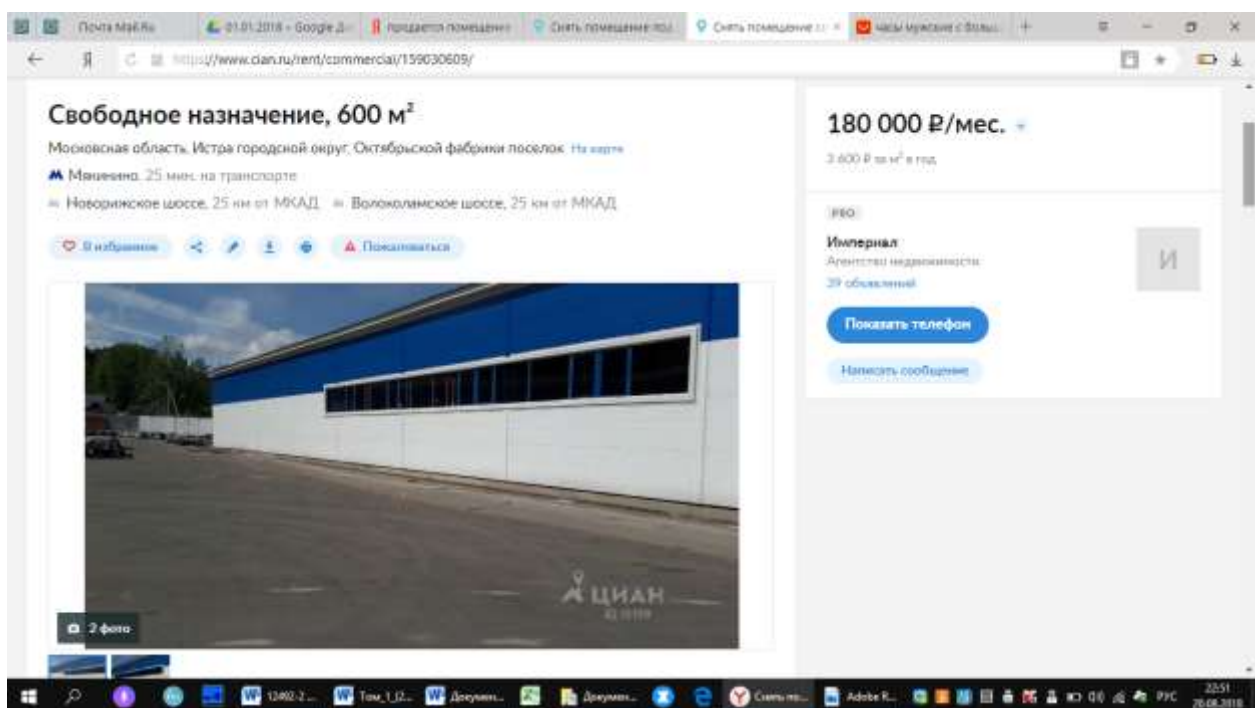


### Аналог 3





Аналог 4



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: <http://www.dan.ru/rent/commercial/159030609/>. The listing features two small images of a warehouse building. Below the images, the following details are provided:

- Площадь:** 600 м<sup>2</sup>
- Этаж:** 1 из 1
- Помещение:** Свободно

**Назначение:** автосервис, цех, шиномонтаж, сервис, швейный цех, другое, мастерская, услуги, стройматериалы

**Сдам складское помещение** по адресу Московская область Истринский городской округ поселок Октябрьской фабрики дом 35 км от МКАД по Ново-рижскому шоссе и 32 км по Волоколамскому шоссе 200 м от малого бетонного кольца А-107. Описание объекта: Склад площадью 600 м<sup>2</sup>, не отапливаемый, новостройка. Охраняемая огороженная территория. Въезд с 6-00 часов до 24-00 часов. Установлена система видео наблюдения. Готов к въезду. Свидетельство о собственности в наличии. Коммерческие условия. Прямая аренда. Стоимость аренды 3600 рублей/кв.м в год. Коммунальные платежи включены. Оплата потребленной электроэнергии по счетчику. Страховой депозит 1 месяц. Технические характеристики: Рабочая высота 6 м, пол шлифованный бетон. Нагрузка на пол 30 тонн/кв.м. Стены сэндвич панель, 2 автоматических секционных ворот, Интернет оптоволокно, Максимальная электрическая мощность 50 квт. На базе в рабочем режиме находится автокран автотранспорт для перевозки грузов. Тел. +7 (905)-714-64-47 Елена.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**180 000 Р/мес. +**  
3 600 Р за м<sup>2</sup> в год

**Империял**  
Агентство недвижимости  
39 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 22:51 on 26.08.2018.

**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.**

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

Дата 20.03.2018 № 34-1/121/001/2018-81

На основании запроса от 16.03.2018, поступившего на рассмотрение 16.03.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО "Автодор-ККБ Звенигород", ИНН: 5015001013, ОГРН: 1025001745614, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Московская область, Московская область, за период с 25.12.2012 по 16.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

I. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:20:0060221:776
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов для производственно-бытовых целей
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Можайское шоссе, владение № 158
	Площадь:	2900 кв. м
I. 1.2.	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	26.11.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-66/109/2014-004
	основание государственной регистрации:	Распоряжение от 30.12.1994 №474; Постановление Главы Администрации Московской области от 30.12.1994 №311; Свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей от 23.03.1993 №9; Решение Голицынского совета народных депутатов Одинцовского района Московской области от 27.01.1993; Акт приема-передачи земельного участка от 01.01.1995
дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
I. 1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0060221:3240
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский р-н, г Голицыно, ш Можайское, влд 158
	Площадь:	878, 1 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.02.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2015-4456/1
	основание государственной регистрации:	Распоряжение от 30.12.1994 №474; Постановление Главы Администрации Московской области от 30.12.1994 №311; Свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей от 23.03.1993 №9; Решение Голицынского совета народных депутатов Одинцовского района Московской области от 27.01.1993; Акт приема-передачи земельного участка от 01.01.1995; Декларация об объекте недвижимого имущества от 10.02.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	Получатель выписки:	Финансовый управляющий Шляхов Алексей Вячеславович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

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

(полное наименование организации)

(подпись, М.П.)

(подпись, фамилия)



**ДОКУМЕНТЫ НА ИСПОЛНИТЕЛЯ И НА ОЦЕНЩИКА**

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
 Волгоградский филиал

ПОЛИС N 173700-035-000032

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «РЦО и ЭС»  
 Адрес: 400005, г. Волгоград, ул. Советская, дом 27  
**Банковские реквизиты:**  
 р/с 40702810811280100499 Волгоградское отделение №8621 ПАО Сбербанк г. Волгоград  
 к/с 30101810100000000647 БИК 041806647 ИНН 3444073944

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	0,0356	35 600,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** одновременно в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора  
**Форма уплаты страховой премии:** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 173700-035-000032 от 27.04.2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 12 мая 2017 г. по 11 мая 2018 г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
 Договор N 173700-035-000032 от 27.04.2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»	Общество с ограниченной ответственностью «РЦО и ЭС»
 /Верbitskiy Л.В./	 /Г.В. Деркач/
М.П.	М.П.

Дата выдачи полиса: 02.05.2017 г.

Директор  
 ООО «РЦОиЭС»  
 Аманжол  


1  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**КУЛИКОВА**  
Наталья Николаевна  
ИНН 344200151801

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП ПКСО от 30 марта 2006 года № 7-ч

Президент



*В.В. Кругликов*  
В.В. Кругликов

Регистрационный №00408

Дата выдачи: 25 января 2008 года

Страхование Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
 Волгоградский филиал

**ПОЛИС N 173700-035-000083**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Куликова Наталья Николаевна  
 Адрес: Волгоградская область, г. Волгоград, пр. Ленина, д. 113 кв. 48.  
 Паспорт: серия 1804 № 214834  
 Выдан: Красноярским РОВД гор. Волгограда 04.11.2003г. код подразделения 342-005

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322497  
 Дата выдачи: 25 марта 2001г.  
 Выдан (кем): Институтом профессиональной оценки

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования
Лимит ответственности на один страховой случай	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.  
 Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

Франшиза по договору страхования не предусмотрена.

Настоящий Полис действует с 08 октября 2017 г. по 07 октября 2018 г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 173700-035-000083 от 05.10.2017г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>          Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ          ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>          / И.В. Вербина /</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>          / Куликова Н.Н. /</p>
---	--

Дата выдачи Полиса 06.10.2017г.



401131, Волгоград, пр. Советская, 27  
 Тел.: (8442) 23-96-94  
 Факс: (8442) 24-40-14

Оптовый Акционерный Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
 REGISTRATION GROUP

www.energo Garant.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000327-1

« 10 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Куликовой Наталье Николаевне**

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

от « 10 » октября 2017 г. № 15

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » октября 2020 г.

