

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



**МОСКОВСКОЕ  
ОБЛАСТНОЕ БТИ**



**ОТЧЕТ № 1725/16-2**

**об определении рыночной стоимости объекта недвижимости:  
Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с  
кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое,  
площадь 166,8 кв. м, количество этажей 2, адрес (местонахождение)  
объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7**

*Заказчик: Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление производства и материального обеспечения № 107 при Федеральном агентстве специального строительства Российской Федерации» (ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ»)*

*Дата оценки: 28.07.2016 г.*

*Основание проведения оценки: Договор № 00-00002385-00 от 22.08.2016 г.*

*Дата составления Отчета об оценке: 30.03.2017 г.*

**Московская область  
2017 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	6
1.4. Задание на оценку .....	7
1.5. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе .....	8
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель). .....	9
2. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ .....	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ...	13
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....	16
4.1. Перечень нормативных правовых актов .....	16
4.2. Перечень стандартов оценки.....	16
4.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....	16
4.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .	17
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	18
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
6.1. Описание объекта оценки.....	19
6.1.1 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта с указанием источников их получения .....	19
6.1.2 Описание месторасположения объекта оценки .....	20
6.2. Характеристики (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки .....	21
6.3. Фотографии объекта оценки .....	22
7. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	29
8.1. Критерии НЭИ.....	29
8.2. Определение НЭИ для объекта оценки.....	30
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
9.1. Основные тенденции социально-экономического развития в Российской Федерации в июне 2016 г. ...	31
9.2. Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы в июле 2016 г. ....	34
9.2.1. Торговая недвижимость .....	35
9.2.2. Street-retail .....	36
9.2.3. Офисная недвижимость .....	37
9.2.4. Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения.....	38
9.3. Аренда коммерческой недвижимости в июле 2016 г. ....	39
9.3.1. Торговая недвижимость .....	40
9.3.2. Street-retail .....	41
9.3.3. Офисная недвижимость .....	42
9.3.4. Производственно-складские помещения .....	43
9.4. Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона за 1 квартал 2016 г. ....	44
9.4.1 Основные показатели рынка офисной недвижимости в I квартале 2016 года. ....	44
9.4.2 Предложение .....	45
9.4.3 Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I квартале 2016 года. ....	46
9.4.4 Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу до конца 2016 года .....	47
9.4.5 Спрос .....	47
9.5. Рынок земельных участков Московской области .....	51
9.5.1 Ценообразующие факторы для рынка земельных участков .....	53
9.6. Основные ценообразующие факторы объекта оценки .....	59
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	62
10.1. Основные положения оценки стоимости недвижимости .....	63
10.1.1. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости .....	63

10.1.2	Выбор подходов и методов оценки, и обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	63
<b>11.</b>	<b>ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>68</b>
11.1.	Методика расчета затратным подходом.....	68
11.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка, как свободного от улучшений для наилучшего использования.....	68
11.2.1	Применимость методов оценки земельных участков для целей настоящей оценки.....	69
11.2.2	Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж .....	70
11.2.3	Заключение о стоимости земельного участка.....	76
11.3.	Расчет восстановительной стоимости улучшений.....	77
11.3.1	Методы определения полной стоимости замещения .....	77
11.3.2	Расчет стоимости воспроизводства методом сравнительной стоимости единицы имущества.....	77
11.4.	Заключение по затратному подходу.....	84
<b>12.</b>	<b>ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>85</b>
12.1.	Методика расчета сравнительным подходом. ....	85
12.2.	Основные этапы оценки сравнительным подходом.....	86
12.3.	Выбор единиц сравнения.....	86
12.4.	Подбор объектов-аналогов.....	87
12.5.	Пояснения к применяемым корректировкам.....	88
12.6.	Заключение по сравнительному подходу .....	93
<b>13.</b>	<b>ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>94</b>
13.1.	Методика расчета доходным подходом. ....	94
13.2.	Основные этапы оценки доходным подходом .....	95
13.3.	Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации .....	95
13.3.1	Допущения, принятые к расчету доходным подходом. ....	96
13.3.2	Определение рыночной ставки арендной платы для объекта оценки .....	96
13.3.3	Пояснения к применяемым корректировкам .....	97
13.3.4	Определение потенциального валового дохода.....	102
13.3.5	Определение действительного валового дохода. ....	102
13.3.6	Определение операционных расходов.....	103
13.3.7	Определение чистого операционного дохода.....	104
13.3.8	Расчет коэффициента капитализации. ....	105
13.3.9	Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	107
13.4.	Заключение по доходному подходу .....	108
<b>14.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>109</b>
<b>15.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>110</b>
<b>16.</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>111</b>
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ.....	112
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	121
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	138

**Список таблиц:**

Таблица 1.	Основные факты и выводы .....	5
Таблица 2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
Таблица 3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
Таблица 4.	Задание на оценку .....	7
Таблица 5.	Сведения о заказчике – юридическом лице.....	8
Таблица 6.	Сведения об оценщике.....	8
Таблица 7.	Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах .....	8
Таблица 8.	Сведения об Исполнителе .....	9
Таблица 9.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	9

Таблица 10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения ....	17
Таблица 11. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
Таблица 12. Предложения по продаже земельных участков в Московской области под коммерческое использование .....	56
Таблица 13. Предложения по продаже коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения.....	58
Таблица 14. Предложения по аренде коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения.....	58
Таблица 15. Сопоставление объекта оценки и подобранных объектов-аналогов .....	72
Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка .....	75
Таблица 17. Сопоставление параметров оцениваемого объекта – «Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода» и аналога «Административно –бытовой корпус» сборника КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2015", код ruПЗ.04.000.0165, стр. 162 .....	80
Таблица 18. Определение физического износа объекта оценки.....	82
Таблица 19. Накопленный износ объектов оценки .....	84
Таблица 20. Расчет восстановительной стоимости объектов .....	84
Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объектов .....	84
Таблица 22. Сопоставление объекта оценки и подобранных объектов-аналогов .....	88
Таблица 23. Расчет рыночной стоимости.....	92
Таблица 24. Описание аналогов.....	96
Таблица 25. Расчет рыночной стоимости.....	101
Таблица 26. Расчет ПВД .....	102
Таблица 27. Расчет ДВД .....	103
Таблица 28. Расчет эксплуатационных расходов .....	104
Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода .....	104
Таблица 30. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости .....	105
Таблица 31. Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент).....	106
Таблица 32. Расчет ставки дисконтирования методом суммирования .....	106
Таблица 33. Расчет ставки капитализации для постпрогнозного периода .....	107
Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	107
Таблица 35. Согласование результатов .....	109

#### Список рисунков:

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки.....	20
Рисунок 2. Местоположение объекта оценки.....	20

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ<sup>1</sup>

## 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Показатель	Значение
Номер Отчета об оценке (порядковый номер отчета)	1725/16-1
Дата составления отчета	30.03.2017 г.
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 00-00002385-00 от 22.08.2016 г. Заказчик: ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ»
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Объект оценки	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7
Состав объекта оценки	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для целей проведения процедуры банкротства <ul style="list-style-type: none"><li>результаты оценки будут использованы для целей проведения процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы для установления размера возмещения (с учетом расчета убытков, причиненных правообладателю изъятием объекта недвижимого имущества, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду, в связи с изъятием объекта недвижимого имущества.</li></ul>
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	28 июля 2016 г.
Дата осмотра объекта оценки	22.07.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	Сделанные допущения и ограничительные условия представлены в Разделе 3 настоящего Отчета
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"><li>Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в настоящем отчете об оценке.</li><li>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li><li>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li><li>Рыночная стоимость, определенная в отчете, определялась в соответствии с правоустанавливающими документами и по результатам фактических замеров, проведенных оценщиком.</li><li>Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничений, и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.</li><li>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.</li></ol>

<sup>1</sup>В соответствии с п. 8е ФСО №3

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

<b>Объект оценки</b>	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок и без учета НДС, руб.</b>	<b>Сравнительный подход</b>	4 900 085
	<b>Затратный подход</b>	5 095 005
	<b>Доходный подход</b>	4 176 017
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (объекта капитального строительства), руб.</b>	<b>4 723 703 рублей без учета НДС</b> <i>(Четыре миллиона семьсот двадцать три тысячи семьсот три)</i>	
<b>Рыночная стоимость земельного участка<sup>2</sup>:</b>	<b>631 906 рублей<sup>3</sup></b> <i>(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)</i>	

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (объекта капитального строительства), руб.</b>	<b>4 723 703 рублей без учета НДС</b> <i>(Четыре миллиона семьсот двадцать три тысячи семьсот три)</i>	

<sup>2</sup> Указана справочно и определена в разделе 11.2 настоящего отчета.

<sup>3</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

## 1.4. Задание на оценку<sup>4</sup>

Таблица 4. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв.м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Совпадает с объектом оценки
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Оцениваемое право – хозяйственное ведение
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки будут использованы для целей проведения процедуры банкротства
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	28 июля 2016 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположен. Рыночная стоимость прав на земельный участок приводится в Отчете об оценке справочно. В процессе оценки Исполнитель исходит из предположения о достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. В отчете об оценке не требуется указывать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; - Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; - Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - Стандарты и правила саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.

<sup>4</sup> В соответствии с п. 8а ФСО №3

## 1.5. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе

Таблица 5. Сведения о заказчике – юридическом лице

Показатель	Значение
Наименование полное (краткое)	Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление производства и материального обеспечения № 107 при Федеральном агентстве специального строительства Российской Федерации» (ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ»)
Место нахождения	143006, Московская область, г. Одинцово, транспортный проезд, д. 7
ИНН/КПП	5032057552 / 503201001
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1035006457749 дата присвоения 15.02.2003
Банковские реквизиты	Банк: ОАО (Куб) «КРЕДИТ УРАЛ г. Магнитогорск» р/сч: 40502810600000202162 к/сч: 30101810700000000949 БИК: 047516949

Таблица 6. Сведения об оценщике

Показатель	Значение
Фамилия Имя Отчество	Пашкова Татьяна Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» («РОО») Адрес расположения: РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1. Регистрационный № 009253 от 17 ноября 2014 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Государственного университета по землеустройству серия КО № 47910 от 06 июня 2013 г., квалификация – экономист-менеджер, специализация – оценка собственности, регистрационный номер 10902 от 28.06.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Оценщика № 1586EB40R1774 от 05 октября 2015 г. Страховщик: Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК») Период страхования с 29 октября 2015 г. по 28 октября 2016 г. Страховая премия 1 000 000 (один миллион) рублей. Полис страхования ответственности Оценщика № 1816-40 PL5029 от 12 октября 2016 г. Страховщик – Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») Период страхования с 29 октября 2016 г. по 28 октября 2017 г. Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Почтовый адрес оценщика:	ГУП МО «МОБТИ» 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б2
Номер контактного телефона:	8-(495)-780-17-85
Адрес электронной почты:	mobti@mobti.ru
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № 189/2014 от 27.10.2014 года.

Таблица 7. Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах

Не привлекались
-----------------



## 1.6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)<sup>5</sup>.

Таблица 8. Сведения об Исполнителе

<b>Полное (краткое) название Исполнителя</b>	Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» (ГУП МО «МОБТИ»)
<b>Местонахождение</b>	143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б2
<b>Почтовый адрес:</b>	143421, Московская область, Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б2
<b>ОГРН, дата присвоения</b>	1025003207790, дата присвоения 21.08.2002
<b>ИНН / КПП</b>	ИНН 5000001388 / КПП 502401001 <sup>6</sup> КПП 509950001 <sup>7</sup>
<b>Сведения о дополнительном страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	<p>Страховой полис № 1486ЕВ40R1552-0001 от «15» октября 2015 г., страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Страховщик: САО «ВСК» Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) руб. Срок действия договора страхования: с «15» октября 2014 г. по «14» октября 2019 г.</p> <p>Срок действия полиса страхования (оплаченный период): с «15» октября 2015 г. по «14» октября 2016 г.</p> <p>Страховой полис № 1486ЕВ40R1552-0003 от «15» октября 2016 г., страхования гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Страховщик: САО «ВСК» Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) руб. Срок действия договора страхования: с «15» октября 2014 г. по «14» октября 2019 г.</p> <p>Срок действия полиса страхования (оплаченный период): с «15» октября 2016 г. по «14» октября 2017 г.</p>

Таблица 9. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика<sup>8</sup>

<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	<p>Настоящим, Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	<p>Настоящим оценщик, Пашкова Татьяна Александровна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p>

<sup>5</sup>В соответствии с п. 8г ФСО №3

<sup>6</sup> КПП на учете по месту своего нахождения в Инспекции федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области

<sup>7</sup> КПП на учете в Межрайонной ИФНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Московской области

<sup>8</sup>В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ)

	<p>Оценщик, Пашкова Татьяна Александровна, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик, Пашкова Татьяна Александровна, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

## 2. ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ<sup>9</sup>

1. *Объект оценки* – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. *Цена объекта оценки* – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. *Стоимость объекта оценки* – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. *Итоговая стоимость объекта оценки* – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

6. *Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. *Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

8. При установлении *затрат* определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

9. *Наиболее эффективное использование* – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

10. *Срок экспозиции* объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

11. *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п.13).

12. *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п.14).

13. *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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 (ФСО №1, п.15).

---

<sup>9</sup>В соответствии с ФСО №1 (разд. II) и ФСО №2 (пп. 7-10).

14. *Рыночная стоимость* определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятия имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

15. *Инвестиционная стоимость* - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

16. *Ликвидационная стоимость* определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

17. *Кадастровая стоимость* – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

### **Прочие термины и определения**

*Объект недвижимости* – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

*Арендная плата* – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

*Арендный платеж* – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

*Арендная ставка* (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*Объекты сравнения* – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

*Ставка дисконтирования* – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

*Ставка (коэффициент) капитализации* – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

*Безрисковая ставка* – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ<sup>10</sup>**

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1 При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

2 Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

3 Объект оценки находится на праве хозяйственного ведения у ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ». Согласно ст. №294, 295 ГК. РФ:

1. «Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.»

2. «Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.»

В рамках данного отчета, оценщик делает предпологает, что от собственника объекта получено согласие на проведение процедуры банкротства и таким образом получено

<sup>10</sup>В соответствии с п. 8в ФСО №3, ст. 11 ФЗ от 29.07.98 г. №135-ФЗ

разрешение на продажу объекта, что приравнивается в рамках данного отчета к праву собственности.

4 В виду отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект оценки, а также учитывая, что объект оценки находится на праве оперативного управления, оценщик сделал предположение, что земельный участок, занятый объектом оценки в соответствии с ст. 39.9. ЗК РФ находится на праве постоянного (бессрочного) пользования. Данное право в соответствии с п. 1 ст. 269 ГК РФ позволяет лицу, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществлять владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Кроме того, данное лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества.

В соответствии с п. 4 ст. 20 ЗК данное лицо не вправе распоряжаться этим земельным участком, но учитывая тот факт, что объект оценки находится у заказчика на праве оперативного управления, а основным правообладателем является Российская Федерация, то и основным правообладателем земельного участка является Российская Федерация. Таким образом, оценщик, в рамках данного отчета, проводит расчет права собственности земельного участка.

5 В соответствии с заданием на оценку, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится без учета стоимости прав на земельный участок, на котором расположен объект оценки. Стоимость прав на земельный участок в данном отчете приводится справочно.

6 Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках данного отчета, проводится без учета НДС в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ - объектом налогообложения не признаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

7 Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

8 Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

9 Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

10 Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11 Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

12 Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

13 Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

14 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

15 Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговоряемых законодательством и отдельными договорами.

16 Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

17 Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

18 Оценщик рассматривает объекты недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

19 В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

20 В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на вычислительных устройствах отличающимся программным обеспечением. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в указанном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

21 В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

22 Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

23 Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

## **4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ<sup>11</sup>**

### **4.1. Перечень нормативных правовых актов**

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями и дополнениями

### **4.2. Перечень стандартов оценки**

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО «Российское общество оценщиков», утверждены Решением совета Партнерства СРО «РОО». Протокол № 07-Р от 23.12.2015 г., изменениями, действующими на дату оценки.

Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

### **4.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями ст.15 «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В общих положениях каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» («РОО») обусловлено тем, что оценщик, выполнивший данную работу, является членом этого СРО.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции.

---

<sup>11</sup>В соответствии с п. 86 ФСО №3, ст. 18 ФЗ от 29.07.98 г. №135-ФЗ



#### 4.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Название раздела	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральные стандарты оценки (утверждены Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25.09.2014 г.)
Социально-экономический анализ	Данные Министерства экономического развития РФ, Роскомстата РФ
Общие сведения об объектах оценки	Информация, предоставленная Заказчиком и Собственником
Анализ объекта оценки и его окружения	Информация, предоставленная Заказчиком и Собственником; данные, размещенные на интернет-сайтах.
Оценка сравнительным подходом	размещенные на сайтах агентств недвижимости и частные объявления

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ<sup>12</sup>

Процесс проведения оценки включает следующие этапы:

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

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку. В соответствии с п. 21 ФСО №1, задание на оценку должно содержать следующую информацию:
  - объект оценки;
  - права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
  - цель оценки;
  - предполагаемое использование результатов оценки;
  - вид стоимости;
  - дату оценки;
  - допущения, на которых должна основываться оценка;
  - иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.
3. Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

---

<sup>12</sup>В соответствии с п. 23 ФСО №1

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>13</sup>**

### **6.1. Описание объекта оценки.**

#### **6.1.1 Перечень использованных документов для установления количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения**

Объектом оценки является:

Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета. В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г.
- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.
- Инвентарная карточка учета основных средств № 00000439 от 19.07.16
- Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету в Приложении «Документы Заказчика». Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве оценщика.

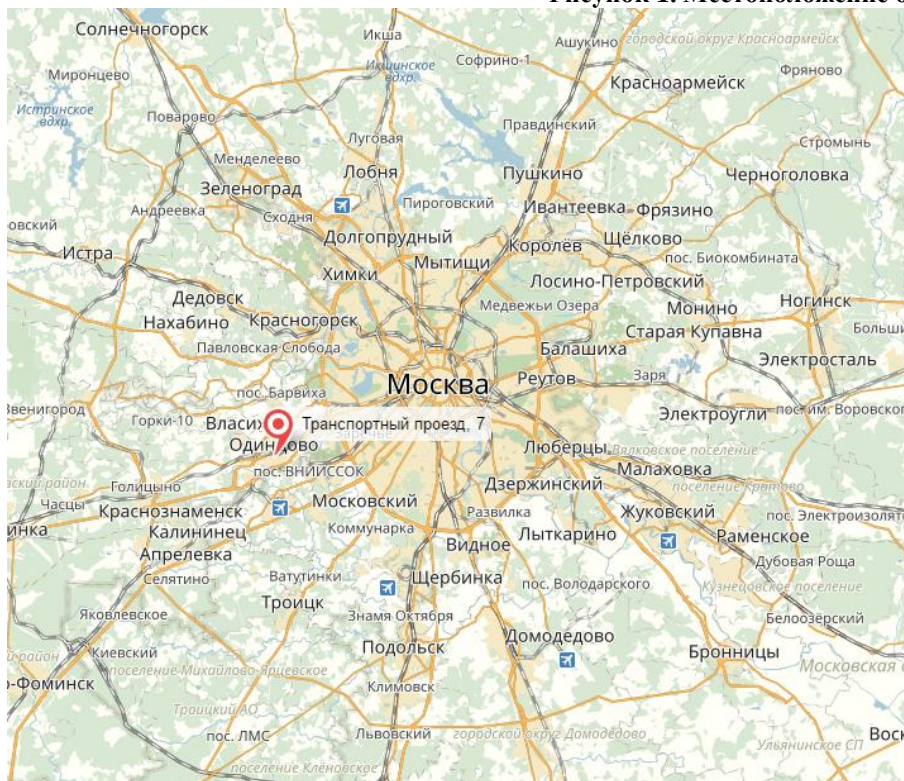
---

<sup>13</sup>В соответствии с п. 8ж ФСО №3

## 6.1.2 Описание месторасположения объекта оценки

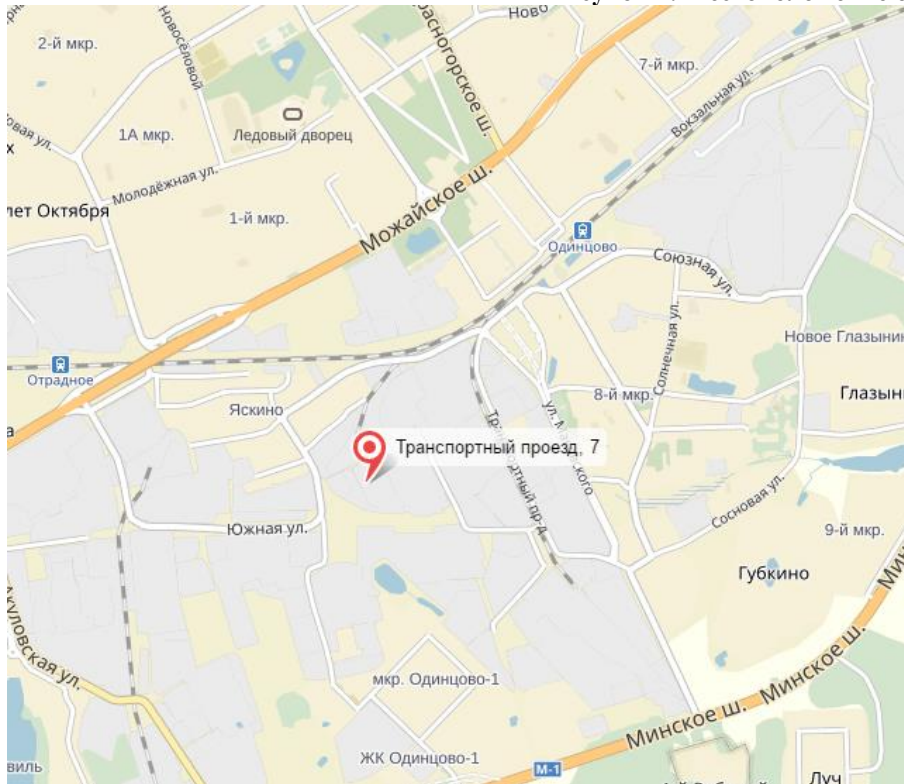
Параметры местоположения объекта оценки приведены на схемах далее:

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Объект оценки расположен в г. Одинцово Московской области в зоне промышленной застройки.

Объект оценки располагается в центре города Одинцово, транспортная доступность объекта оценивается как хорошая. К объекту есть прямой подъезд с улиц «Южная» и «Транспортный проезд». В непосредственной близости от объекта находится остановка общественного транспорта «Мясницкий ряд» (200 м.) и ж/д станции «Одинцово» (1,26 км.) и «Отрадное» (1,26 км.).

## 6.2. Характеристики (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки

Объектом оценки является Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7; принадлежащие ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ» на праве хозяйственного ведения.

Основная информация, характеризующая объект оценки, полученная в рамках анализа предоставленной документации и характеристик объекта, приведена далее:

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>14</sup>

Параметр	Описание параметра	Источник информации
Сведения об имущественных правах на объект оценки	<b>Вид права:</b> Собственность <b>Правообладатель:</b> Российская Федерация	- Правоустанавливающий документ не предоставлен
	<b>Вид права:</b> Право хозяйственного ведения <b>Правообладатель:</b> ФГУП «УПИМО № 107 при СПЕЦСТРОЕ РФ»	- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях	Не зарегистрировано	- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г.
Кадастровый номер	50:20:0000000:51804	- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г.
Кадастровая стоимость объекта	1 639 402,14	<a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Местоположение	Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7	- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г.
Год постройки	1979	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.
Этажность	2	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.
Площадь, кв. м.	166,8	- Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/020-50/020-008/2016-7253/1 от 17.06.2016 г. - Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.
Объем, куб. м.	702	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.
Высота типового этажа, м	2,80; 2,92	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г.

<sup>14</sup> Характеристики объекта оценки прописаны на основании документов, указанных в разделе 4.1 настоящего отчета.

Параметр	Описание параметра	Источник информации
Конструктивные элементы здания		
Фундаменты	Ленточный	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Стены	Кирпичные	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Перекрытия	Ж/б плиты	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Полы	Бетонные плиты	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Кровля	Рубероид	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Проемы	Окна- деревянные	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Внутренняя отделка	Потолок – побелка Стены- штукатурка	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Внутренние санитарно-технические, электро-технические и слаботочные устройства	Электричество, канализация, отопление - отключены	- Технический паспорт здания по состоянию на 27 сентября 2011 г. - Акт осмотра по состоянию на 28.07.2016 г.
Физический износ здания	48,6% <sup>15</sup>	- Визуальный осмотр
Техническое состояние	Требуется капитальный ремонт	- Визуальный осмотр
Примечание	-	

### 6.3. Фотографии объекта оценки



<sup>15</sup> Определен в п. 11.3.2. настоящего отчета



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8

## 7. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Москóвская óбласть** (неофициально Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 34 районов, 29 городских округов и 5 закрытых административно-территориальных образований (городских округов).

### *Географическое положение.*

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

*Численность населения области по данным Росстата составляет 7 231 068 чел. (2015). Плотность населения — 162,94 чел./км<sup>2</sup> (2015)*

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 ‰ в 2005 году до –2,4 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный; Озёрский район преобразован в городской округ Озёры; Подольский район и городской округ Климовск включены в состав городского округа Подольск.





## Одинцовский р-н

**Одинцовский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый большой по численности населения муниципальный район в России.

Площадь района составляет 1289 км<sup>2</sup>. Район граничит с Москвой (Западный административный округ, Новомосковский и Троицкий административный округ), а также, Наро-Фоминским, Рузским, Истринским и Красногорским районами Московской области. С юга также примыкает территория городского округа Краснознаменск (ЗАТО), со всех сторон территория Одинцовского района окружает городские округа Звенигород и Власиха (ЗАТО). До присоединения к Москве новых территорий граничил с Ленинским районом.

Основной рекой является Москва, которая течёт по территории района 90 км, пересекая его с запада на восток. Другими важными реками являются её притоки Сетунь и ещё одна Сетунь, Вязёмка, Сторожка, Нахавня, Островня, Чаченка, Жуковка, Дубешня, Медвенка, Холявка и Молодельня. Также по территории района протекает река Нара, правда лишь на небольшом участке в 20 км, 8 из которых река составляет Нарские пруды, а также её приток Трасна. На территории района находится также исток притока Десны Незнайки.

На территории района расположено несколько особо охраняемых природных территорий регионального значения:

1. Памятник природы «Леса Дороховского лесничества с комплексом гнезд рыжих муравьёв»,

2. Памятник природы «Местообитание кортузы Маттиоли на выходах известняков в долине р. Москвы»,
3. Памятник природы «Асаковская колония серых цапель»,
4. Памятник природы «Нагорная дубрава „Улитинская“»,
5. Государственный природный заказник «Звенигородская биостанция МГУ и карьер Сима»,
6. Государственный природный заказник «Долина реки Сторожка»,
7. Памятник природы «Озеро Вельское с прилегающими лесами»,
8. Памятник природы «Мозжинский овраг».

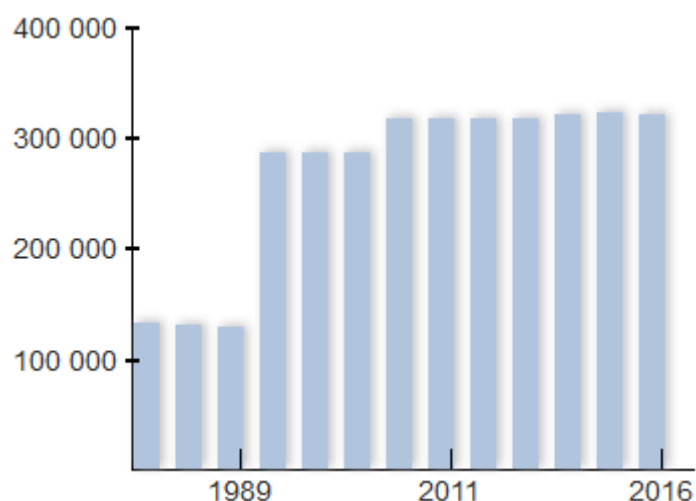
А также несколько ООПТ местного значения:

1. Природный резерват «Озеро Палецкое»,
2. Природный резерват «Верховые болота лесных водоразделов рек Жуковка и Поноша»,
3. Природный рекреационный комплекс «Волковский берег»,
4. Природный резерват «Масловская лесная дача»,
5. Природный резерват «Долина реки Вязёмки»,
6. Природный резерват «Пойменный лес»,
7. Природный рекреационный комплекс «Подушкинский лес»,
8. Природный резерват «Хвойно-широколиственные леса водораздела рек Дубешни и Малодельни»,
9. Природный рекреационный комплекс «Козинская горка» (планируется к созданию),
10. Природный резерват «Озеро Рыбное — исток р. Вязёмки»,
11. Природный резерват «Аксиньинское болото»,
12. Природный рекреационный комплекс «Дубковский лес»,
13. Природный рекреационный комплекс «Леса Серебряноборского лесничества»,
14. Природный резерват «Побережье Нарских прудов — леса Верхненарской ложбины» (планируется к созданию),
15. Природный резерват «Лесные массивы бассейна реки Дубешни» (планируется к созданию).

Также на территории расположен Мещерский природный парк (ранее известный как Баковский лесопарк).

## Население

Численность населения						
1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>	2006 <sup>[15]</sup>	2009 <sup>[16]</sup>	2010 <sup>[17]</sup>
131 426	↘130 469	↘129 343	↗286 033	↗286 132	↘285 708	↗316 696
2011 <sup>[18]</sup>	2012 <sup>[19]</sup>	2013 <sup>[20]</sup>	2014 <sup>[21]</sup>	2015 <sup>[22]</sup>	2016 <sup>[2]</sup>	
↘316 060	→316 060	↗317 068	↗320 380	↗321 673	↘321 261	



В том числе городское — 211 543 чел. (66,8 %), сельское — 105 079 чел. (33,2 %)

### Муниципально-территориальное устройство

С 2005 года в Одинцовском районе 235 населённых пунктов в составе семи городских и девяти сельских поселений:

№ ↕	Городские и сельские поселения ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь, км <sup>2</sup> ↕
1	Городское поселение Большие Вязёмы	рабочий посёлок Большие Вязёмы	5	↗14 956 <sup>[2]</sup>	23,10 <sup>[3]</sup>
2	Городское поселение Голицыно	город Голицыно	7	↗18 400 <sup>[2]</sup>	55,67 <sup>[3]</sup>
3	Городское поселение Заречье	рабочий посёлок Заречье	1	↘5974 <sup>[2]</sup>	2,57 <sup>[3]</sup>
4	Городское поселение Кубинка	город Кубинка	24	↘24 122 <sup>[2]</sup>	225,20 <sup>[3]</sup>
5	Городское поселение Лесной городок	дачный посёлок Лесной Городок	4	↗22 536 <sup>[2]</sup>	11,80 <sup>[3]</sup>
6	Городское поселение Новоивановское	рабочий посёлок Новоивановское	5	↘6751 <sup>[2]</sup>	38,39 <sup>[3]</sup>
7	Городское поселение Одинцово	город Одинцово	20	↘147 398 <sup>[2]</sup>	64,24 <sup>[3]</sup>
8	Сельское поселение Барвихинское	деревня Барвиха	12	↘7588 <sup>[2]</sup>	50,00 <sup>[3]</sup>
9	Сельское поселение Горское	посёлок Горки-2	6	↘3890 <sup>[2]</sup>	26,50 <sup>[3]</sup>
10	Сельское поселение Ершовское	село Ершово	46	↘9488 <sup>[2]</sup>	305,00 <sup>[3]</sup>
11	Сельское поселение Жаворонковское	село Жаворонки	14	↘8686 <sup>[2]</sup>	60,11 <sup>[3]</sup>
12	Сельское поселение Захаровское	посёлок Летний Отдых	15	↘6013 <sup>[2]</sup>	68,30 <sup>[3]</sup>
13	Сельское поселение Назарьевское	посёлок Матвейково	14	↗5137 <sup>[2]</sup>	46,52 <sup>[3]</sup>
14	Сельское поселение Никольское	посёлок Старый Городок	30	↘20 633 <sup>[2]</sup>	135,40 <sup>[3]</sup>
15	Сельское поселение Успенское	село Успенское	14	↗12 218 <sup>[2]</sup>	63,80 <sup>[3]</sup>
16	Сельское поселение Часцовское	посёлок Часцы	18	↘7471 <sup>[2]</sup>	69,90 <sup>[3]</sup>

### Транспорт

По району проходят автодороги федерального значения: автомобильная дорога «Беларусь» (Москва — Минск) **M1**, Можайское шоссе **A100**, Рублёво-Успенское шоссе **A105**, Подушкинское шоссе, Красногорское шоссе, 1-е и 2-е Успенское шоссе, Московское малое кольцо **A107**.

Множество автобусных маршрутов, обслуживаемых Одинцовским ПАТП, а также коммерческими перевозчиками, соединяют населённые пункты Одинцовского района с районным центром.

По территории Одинцовского района проходят железная дорога Белорусского направления (от Москвы до платформы Санаторная с ответвлениями на Звенигород и Усово), участок Большого кольца Московской железной дороги (от платформы 177 км до станции Акулово), а также небольшой участок железной дороги Киевского направления со станцией Лесной Городок.

В районе города Кубинка — военный аэродром.

## **8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Одним из важнейших принципов оценки является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости и позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ. Это:

- физическая возможность;
- экономическая оправданность;
- соответствие требованиям законодательства;
- финансовая осуществимость.

Но анализ самих критериев показал, что первым критерием должен стоять критерий законодательной разрешенности.

В силу того, что правообладатель не предоставил правоустанавливающие документы на земельный участок, Оценщик не проводит анализ НЭИ земельного участка как свободного.

### **8.1. Критерии НЭИ**

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

## **8.2. Определение НЭИ для объекта оценки**

Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости (с учетом технической документации) – единственно возможным вариантом является использованием (НЭИ) объекта оценки – текущее использование, в качестве административного здания с помещениями свободного или офисного назначения.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Основные тенденции социально-экономического развития в Российской Федерации в июне 2016 г.<sup>16</sup>

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение **ВВП** составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по **промышленному производству** свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

**Производство сельскохозяйственной продукции** продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне **безработица** снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

**Реальная заработная плата** с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения **реальные располагаемые доходы** с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

**Платные услуги населению** (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

**Экспорт товаров** в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

**Импорт товаров** в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

**Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.**

По данным Росстата, **инфляция** в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

<sup>16</sup> Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации».

Источник: Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-июнь
ВВП <sup>1)</sup>	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 <sup>5)</sup>	-0,1	100,0 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 <sup>5)</sup>		35730 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 <sup>4)</sup>	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 <sup>6)</sup>	98,6 <sup>6)</sup>	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка.

<sup>6)</sup> В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 года.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3 %, сектора государственного управления – на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы



некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8 %-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шемтикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

#### Динамика и структура элементов использования ВВП

	I квартал 2016 г.		I квартал 2015 г.	
	динамика <sup>1)</sup>	структура <sup>2)</sup>	динамика <sup>1)</sup>	структура <sup>2)</sup>
<b>Валовой внутренний продукт</b>	<b>98,8</b>	<b>100</b>	<b>97,9</b>	<b>100</b>
в том числе:				
расходы на конечное потребление	96,5	77,4	94,5	75,5
домашних хозяйств	95,7	56,1	93,1	54,8
государственного управления	98,5	21,0	98,2	20,1
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,2	0,3	100,5	0,6
валовое накопление	108,2	15,5	67,8	12,1
валовое накопление <sup>1)</sup> основного капитала	90,1	16,0	93,6	15,3
экспорт	94,4	28,6	105,8	34,0
импорт	89,1	21,5	74,0	21,6

<sup>1)</sup> Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

<sup>2)</sup> В % к соответствующему периоду предыдущего года.

<sup>3)</sup> В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: Росстат

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. – по сравнению с I кв. 2015 г. – произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4 % и 15,5 % ВВП (I квартал 2015 г. – 75,5 % и 12,1 % ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1 % ВВП (I квартал 2015 г. – 12,4 % ВВП).

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в I квартале 2016 г. изменялись следующим образом.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 51,2 % ВВП против 48,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года. Это произошло за счет роста номинального объема фонда заработной платы на 7,6 % в годовом выражении вследствие его увеличения в таких отраслях, как сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (на 9,1 %), добыча полезных ископаемых (на 6,3 %), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (на 13,8 %), финансовая деятельность (на 16,8 %), операции с недвижимым имуществом (на 13,4 %).

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налог на имущество, в основном обусловлено более низким уровнем мировых цен на энергоносители в I квартале 2016 г. по сравнению с аналогичным

периодом 2015 года, что повлекло за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых составило более 40 % в номинальном выражении.

Таким образом, в I квартале 2016 г. снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне значительного роста относительной доли оплаты труда наемных работников привело к уменьшению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 36,8 % ВВП против 38,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года.

## 9.2. Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы в июле 2016 г.

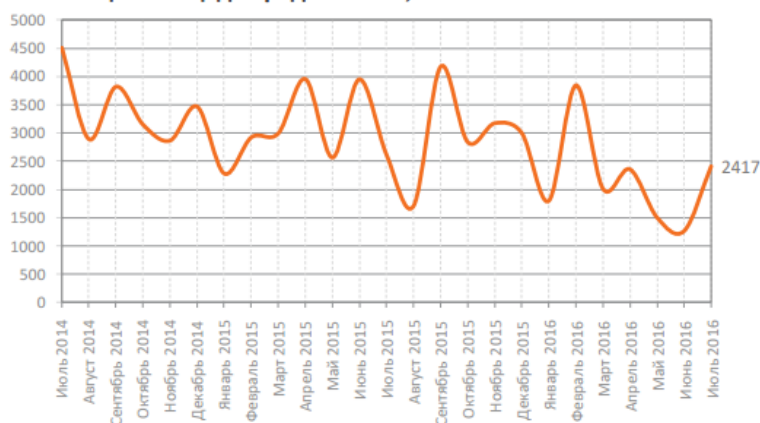
В июле на продажу предлагалось 1382 объекта общей площадью 2417 тыс. кв. м и общей стоимостью 7,494 млрд. \$, что выше показателя июня 2016 г. на 35% по количеству и на 90% по общей площади.

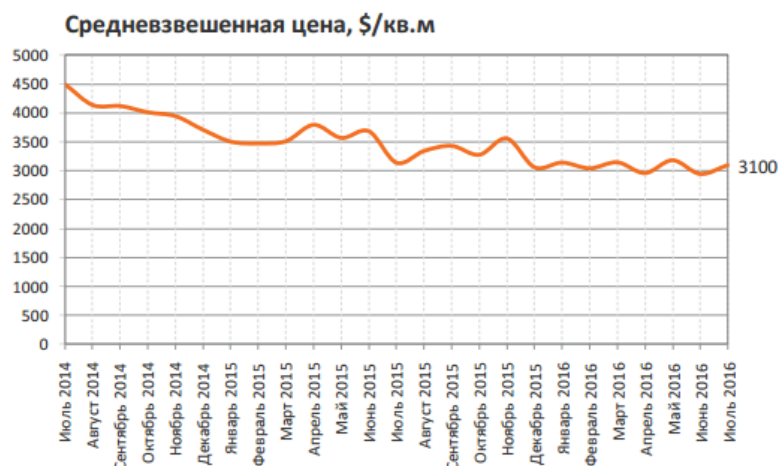
Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 5% и составила 3 100 \$/кв. м. Курс доллара в июле снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 4%, а цена в рублевом эквиваленте составила 199 423 руб./кв. м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 1%, а в рублях – на 11%.

Рост объема предложения в июле произошел в виде коррекции с минимального значения объема предложения в июне. Объем предложения в июле был ниже своих верхних значений на 40-45%. Изменение цен, судя по динамике за прошедшие полгода, является несущественным, и пока на данный момент можно говорить лишь о временной ценовой стабилизации.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	1 382	7 494	2 417	1,75	3 100
к июню 2016	+ 35%	+ 100%	+ 90%	+ 41%	+ 5%
к июлю 2015	- 15%	- 9%	- 8%	+ 8%	- 1%

Общая площадь предложения, тыс. кв.м





Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 65%. Далее идут помещения свободного назначения (13%), производственно- складские помещения (13%) и торговые помещения (9%).

### 9.2.1. Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в июле 2016 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади – вырос на 2%. Всего экспонировалось 224 объекта общей площадью 159 тыс.кв. м и общей стоимостью 0,726 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 16 тыс.кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 22%, а по общей площади - на 9%.

Цена за месяц выросла на 6% и составила 10 399\$/кв. м. Рост цены произошел за счет начала экспонирования в июле крупного дорогого торгового объекта на Столешниковом пер. (270 кв. м, 56 980\$/кв. м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились на 2%

За пределами центра объем предложения по количеству не изменился, а по общей площади вырос на 3%, составив 199 объектов общей площадью 143 тыс.кв. м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 3% и составила 3 929 \$/кв. м. Рост цены был вызван, с одной стороны, уходом в июне дешевого торгового объекта на Тушинской ул. (5000 кв. м, 1031 \$/кв. м), а с другой – выходом в июле крупного дорогого торгового объекта на ул. Б. Декабрьская (4200 кв. м, 5 495 \$/кв. м). При этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась.

Если исходить из изменения цен за год, спрос на торговые помещения за пределами центра выше, что в условиях проблем в макроэкономике и сокращения доходов населения может отражать смещение потребительского спроса в сторону товаров эконом-класса.

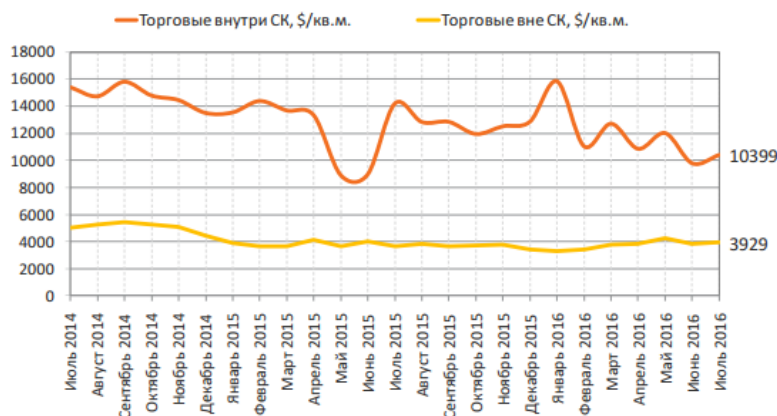
Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	224	726	159	0,71	4 578
к июню 2016	- 3%	+ 4%	+ 2%	+ 5%	+ 2%
к июлю 2015	- 43%	- 59%	- 63%	- 35%	+ 11%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	25	166	16	0,64	10 399
к июню 2016	- 22%	- 4%	- 9%	+ 16%	+ 6%
к июлю 2015	- 58%	- 40%	- 18%	+ 94%	- 27%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	199	561	143	0,72	3 929
к июню 2016	0%	+ 6%	+ 3%	+ 3%	+ 3%
к июлю 2015	- 40%	- 62%	- 65%	- 42%	+ 8%

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



### 9.2.2. Street-retail

В июле экспонировалось 67 объектов общей площадью 17 тыс.кв. м и общей стоимостью 0,127 млрд.\$.. По сравнению с июнем их количество выросло на 6%, а общая площадь - на 12%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству возрос на 9%, а по общей площади - на 7% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 22% и составила 18 271 \$/кв. м. Рост цены был обусловлен выходом в июле дорогого объекта на Столешниковом пер. (270 кв. м, 56 980 \$/кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 55 объектов общей площадью 14 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с июнем на 6% по количеству и на 13% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 1% и составила 5 112\$/кв. м.

В отличие от торговых помещений в целом, спрос на объекты стрит-ритейла выше в центре.

Street-retail	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	67	127	17	0,26	7 322
к июню 2016	+ 6%	+ 19%	+ 12%	+ 5%	+ 6%
к июлю 2015	- 46%	- 65%	- 61%	- 28%	- 11%

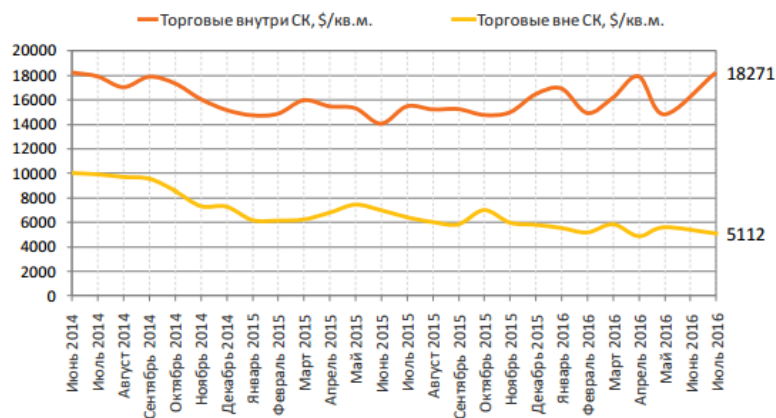
  

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	12	53	3	0,24	18 271
к июню 2016	+ 9%	+ 31%	+ 7%	- 2%	+ 22%
к июлю 2015	- 61%	- 60%	- 66%	- 13%	+ 18%

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	55	74	14	0,26	5 112
к июню 2016	+ 6%	+ 11%	+ 13%	+ 6%	- 1%
к июлю 2015	- 41%	- 68%	- 60%	- 32%	- 21%

### Средневзвешенная цена, \$/кв.м



### 9.2.3. Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в июле 2016 г. вырос на 60% по количеству и на 178% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 880 объектов общей площадью 1624 тыс.кв. м. и общей стоимостью 5,394 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре увеличилось на 96%, их общая площадь - на 124%, в результате чего объем предложения составил 194 объекта площадью 202 тыс.кв. м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 7% и составила 6618 \$/кв. м. На рост цены повлиял, с одной стороны, уход в июне нескольких крупных дешевых объектов таких как на Уланском пер. (2677 кв. м, 3113\$/кв. м) и ул. Б. Дмитровка (5077 кв. м, 4551\$/кв. м и 6500 кв. м, 4895 \$/кв. м), а с другой – выход в июле крупного дорогого объекта на ул. Волхонка (6364 кв. м, 10383\$/кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц увеличился на 52% по количеству и на 188% по общей площади и составил 686 объектов общей площадью 1422 тыс. кв. м. Существенный рост средней площади объектов был связан с выходом в июле сразу ряда новых крупных объектов с площадью выше 20000 кв. м. Если в июне таких объектов насчитывалось всего 2, то в июле - уже 12.

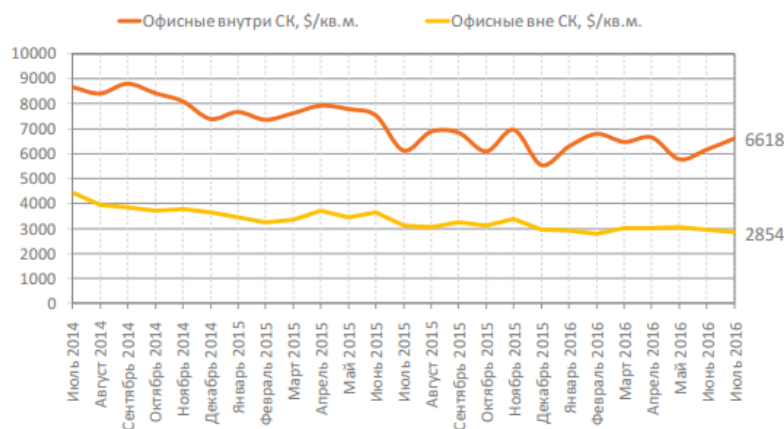
Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июле снизилась на 3% и составила 2854\$/кв. м, что было обусловлено снижением на 6% цен по объектам, экспонируемым уже давно.

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре выше, чем на офисные объекты за его пределами, что может быть обусловлено постепенным восстановлением интереса к инвестициям в существенно подешевевшие офисные объекты.

Офисные	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	880	5 394	1 624	1,85	3 321
к июню 2016	+ 60%	+ 167%	+ 178%	+ 74%	- 4%
к июлю 2015	- 2%	+ 12%	+ 19%	+ 21%	- 6%
Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	194	1 334	202	1,04	6 618
к июню 2016	+ 96%	+ 140%	+ 124%	+ 14%	+ 7%
к июлю 2015	+ 7%	+ 18%	+ 9%	+ 2%	+ 8%

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	686	4 059	1 422	2,07	2 854
к июню 2016	+ 52%	+ 178%	+ 188%	+ 89%	- 3%
к июлю 2015	- 4%	+ 10%	+ 20%	+ 25%	- 8%

Средневзвешенная цена, \$/кв.м



#### 9.2.4. Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в июле 2016 г. выросло на 5%, а их общая площадь – сократилась на 3%. Объем предложения составил 109 объектов общей площадью 316 тыс.кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений возросла на 3% и составила 1143 \$/кв. м. Рост цены произошел за счет выхода на рынок в июле крупного и дорогого объекта на Сколковском ш. (24 500 кв. м, 2 070\$/кв. м).

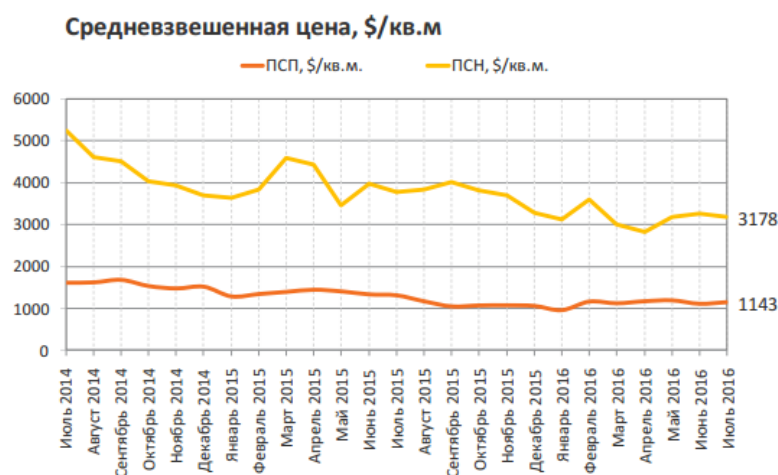
Объем предложения объектов свободного назначения в июле 2016 г. по количеству вырос на 22%, по общей площади - на 55%, составив 169 объектов общей площадью 319 тыс.кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем снизилась на 3% и составила 3178 \$/кв. м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 4%. Кроме того, уменьшение цен было связано с выходом в июле крупного дешевого объекта на ул. Вольная (46 000 кв. м, 1 000 \$/кв. м).

Судя по сопоставимому снижению цен за год, спрос на объекты производственно-складского и свободного назначения изменился примерно одинаково.

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
Значение	109	361	316	2,90	1 143
к июню 2016	+ 5%	0%	- 3%	- 7%	+ 3%
к июлю 2015	- 32%	- 53%	- 47%	- 21%	- 13%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, \$/м2
значение	169	1 013	319	1,89	3 178
к июню 2016	+ 22%	+ 51%	+ 55%	+ 26%	- 3%
к июлю 2015	+ 1%	+ 18%	+ 40%	+ 38%	- 16%



### 9.3. Аренда коммерческой недвижимости в июле 2016 г.

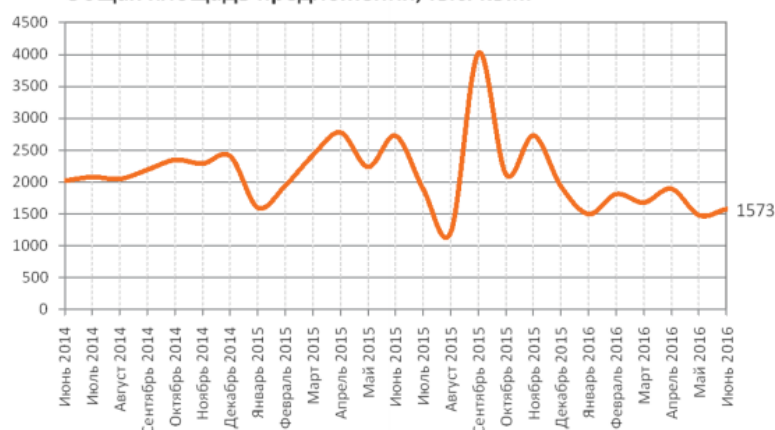
В июне 2016 г. в аренду предлагалось 2856 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1573 тыс. кв. м. Объем предложения по количеству вырос на 4%, а по общей площади - на 6%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 4% и составила 265\$/кв. м/год. Курс доллара за месяц уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки снизились на 5%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 280 руб./кв. м/год. За год, с июня 2015 года долларовые ставки снизились на 35%, а рублевые – на 22%.

Уменьшение ставок в рублевом эквиваленте как за последние 12 месяцев, так и за месяц продолжает оставаться следствием проблем в макроэкономике.

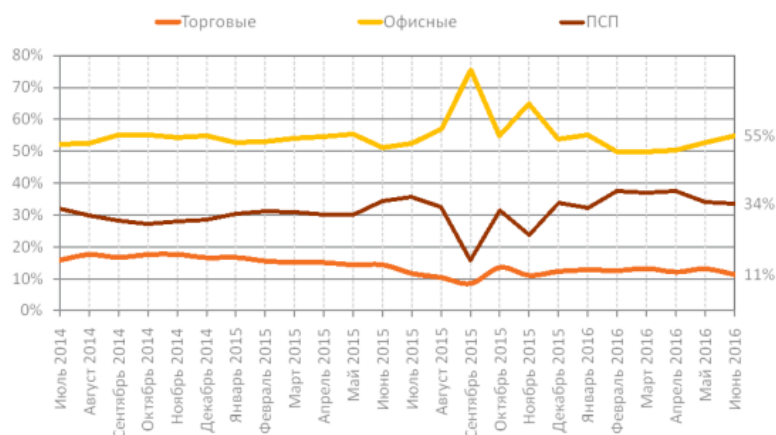
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	2 856	353	1 573	0,55	265
к маю 2016	+ 4%	+ 10%	+ 6%	+ 2%	- 4%
к июню 2015	- 35%	- 61%	- 42%	- 11%	- 35%

Общая площадь предложения, тыс. кв.м



Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Доли сегментов по общей площади, %



### 9.3.1. Торговая недвижимость

В июне 2016 г. на рынке экспонировалось 602 объекта общей площадью 179 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь - на 8%.

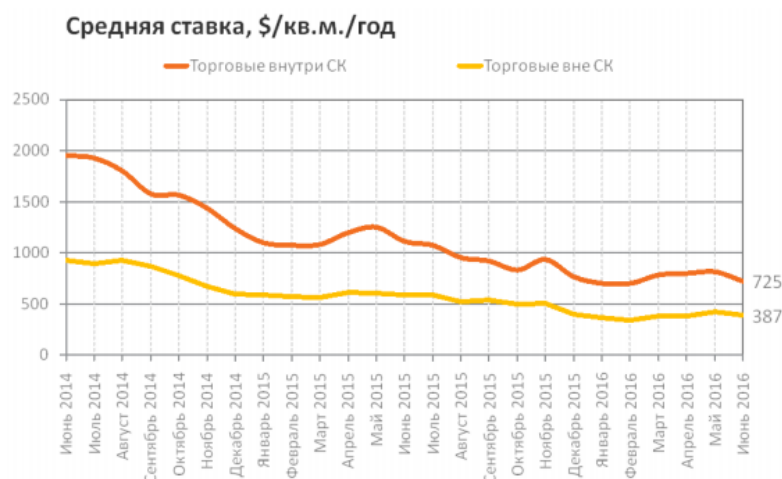
Из указанных объектов в центре экспонировалось 55 помещений общей площадью 15 тыс. кв. м, что на 7% ниже показателя мая по количеству и на 1% выше - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 11%, и составила 725\$/кв. м/год. В том числе средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 700\$/кв. м/год за месяц снизилась с 48% до 40%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в июне 2016 г., уменьшилось на 4%, а их общая площадь - на 9%. Объем предложения составил 547 объектов общей площадью 165 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 9%, и составила 387\$/кв. м/год. В том числе ставка по объектам, которые экспонируются давно, снизилась на 4%, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв. м/год, сократилась с 33% в мае до 30% в июне.

Из динамики ставок можно заключить, что динамика спроса на торговые объекты в центре и за его пределами примерно одинакова.

Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	602	63	179	0,30	418
к маю 2016	- 4%	- 12%	- 8%	- 4%	- 10%
к июню 2015	- 46%	- 74%	- 55%	- 15%	- 35%
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	55	9	15	0,27	725
к маю 2016	- 7%	- 15%	+ 1%	+ 8%	- 11%
к июню 2015	- 50%	- 80%	- 59%	- 18%	- 35%
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	547	54	165	0,30	387
к маю 2016	- 4%	- 12%	- 9%	- 5%	- 9%
к июню 2015	- 46%	- 72%	- 54%	- 15%	- 34%





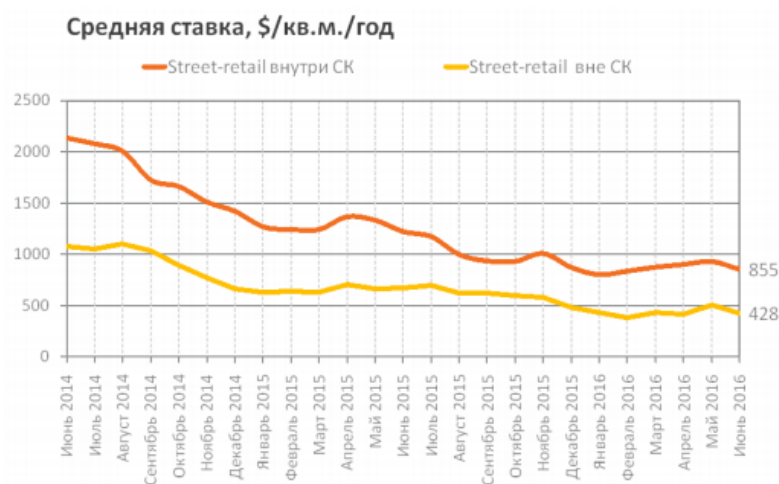
### 9.3.2. Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июне 2016 г. по количеству снизился на 4%, а по общей площади – вырос на 1%. Всего экспонировалось 227 объектов площадью 56 тыс.кв. м, из них 27 объектов предлагалось в центре и 200 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц уменьшился на 7% по количеству и вырос на 3% по общей площади. Средняя ставка аренды снизилась на 8%, и составила 855\$/кв. м/год, при этом на 2% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 900\$/кв. м/год уменьшилась с 41% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 3%, а по общей площади не изменился. Ставка в июне снизилась на 15% до 428\$/кв. м/год. Уменьшение ставок было обусловлено уходом с рынка нескольких дорогих объектов, таких как на ул.Маршала Бирюзова (60 кв. м, 1538\$/кв. м/год и 77 кв. м, 1903\$/кв. м/год), Владимирской ул. (126 кв. м, 1661\$/кв. м/год), Волгоградском пр-те (97 кв. м, 1892\$/кв. м/год), Алтуфьевском ш. (66 кв. м, 1930\$/кв. м/год). При этом ставка по объектам, которые экспонируются уже давно, снизилась на 5%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400\$/кв. м/год в целом уменьшилась с 44% до 38%.

Street-retail	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	227	23	56	0,25	479
<b>к маю 2016</b>	- 4%	- 10%	+ 1%	+ 5%	- 14%
<b>к июню 2015</b>	- 50%	- 74%	- 53%	- 7%	- 36%
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	27	4	6	0,20	855
<b>к маю 2016</b>	- 7%	- 12%	+ 3%	+ 11%	- 8%
<b>к июню 2015</b>	- 57%	- 86%	- 74%	- 39%	- 30%
Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
<b>значение</b>	200	19	51	0,25	428
<b>к маю 2016</b>	- 3%	- 9%	0%	+ 4%	- 15%
<b>к июню 2015</b>	- 49%	- 69%	- 49%	- 1%	- 37%



### 9.3.3. Офисная недвижимость

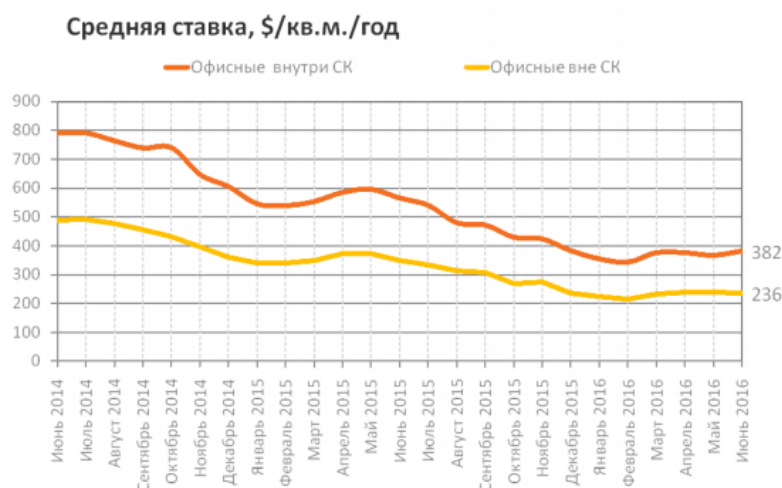
В июне 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду вырос на 8% по количеству и на 11% по общей площади и составил 1760 объектов общей площадью 865 тыс.кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 22%, их общая площадь – на 26%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 382\$/кв. м/год. Ставки по объектам, выставляющимся уже давно, снизились на 1%, а доля объектов со ставками выше 300\$/кв. м./год в общем объеме предложения выросла с 67% в мае до 70% в июне.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади - на 9%. Средняя ставка снизилась на 1%, и составила 236\$/кв. м/год.

В условиях роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты в центре, однако, учитывая примерно одинаковое изменение ставок по объектам в центре и за его пределами за год, о каких-либо тенденциях говорить в данном случае пока не приходится.

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	1 760	239	865	0,49	258
к маю 2016	+ 8%	+ 20%	+ 11%	+ 3%	+ 1%
к июню 2015	- 31%	- 56%	- 38%	- 10%	- 33%
Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	274	55	136	0,50	382
к маю 2016	+ 22%	+ 43%	+ 26%	+ 4%	+ 4%
к июню 2015	- 40%	- 59%	- 40%	+ 0%	- 32%
Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	1 486	184	729	0,49	236
к маю 2016	+ 6%	+ 14%	+ 9%	+ 3%	- 1%
к июню 2015	- 29%	- 55%	- 38%	- 12%	- 32%



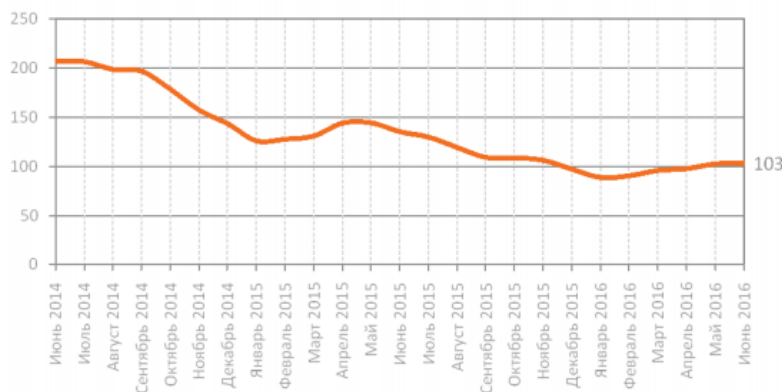
### 9.3.4. Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июне 2016 г. составил 494 объекта общей площадью 529 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с маем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади.

Средняя ставка в июне практически не изменилась, и составила 103\$/кв. м/год.

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м./год
значение	494	51	529	1,07	103
к маю 2016	+ 2%	+ 2%	+ 5%	+ 3%	0%
к июню 2015	- 34%	- 58%	- 43%	- 14%	- 24%

**Средняя ставка по производственно-складским помещениям, \$/кв.м./год**



#### **9.4. Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона за 1 квартал 2016 г.<sup>17</sup>**

Начало 2016 года оказалось для многих участников рынка скорее временной передышкой в условиях продолжительной волатильности, нежели периодом постепенного восстановления. Рекордно низкий за последние три года квартальный показатель ввода офисных площадей (71 300 кв. м.) подчёркивает предпочтения девелопером дождаться более благоприятного периода для вывода своих объектов на рынок, и обнаруживает трудности с финансированием крупных проектов.

До конца 2016 года запланированный объем новых офисов не будет полностью введен в эксплуатацию: на это указывают, в том числе, постоянные переносы сроков ввода объектов, находящихся на завершающихся стадиях строительства.

Спрос на московские офисы в I квартале года снизился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года – на 22% и в среднем с IV кварталом 2015 года – на 45%. Традиционно отличающийся низкой активностью I квартал, однако, отметился несколькими крупными сделками по аренде и покупке офисов. Так, банк ВТБ стал владельцем башни «Евразия» в ММДЦ «Москва-Сити», однако сделка не является денежной: структуры банка получили объект по долговым обязательствам. Крупными сделками в сегменте аренды стали аренда Объединенной судостроительной корпорацией 6 924 кв. м. в БЦ «Легион II», аренда Philip Morris Sales and Marketing почти 5 000 кв. м. в БЦ «Кунцево Плаза», а также, аренда 4 123 кв. м. Комитетом Чемпионата мира по футболу – 2018 в БЦ «Дом Парк Культуры». Средний размер сделки при этом оставил всего 878 кв. м. сократившись на 12% по сравнению с результатами 2015 года.

В 2016 года рынок офисной недвижимости продолжит адаптироваться к жизни в новых экономических условиях. Спустя полтора года быстрого движения вниз, наступает недолгая фаза относительной «стабильности», когда темпы падения ставок снижаются, сокращается ввод новых объектов, а в след за ним – падает уровень вакансии. При этом именно сейчас у потенциальных инвесторов появляется отличный шанс для приобретения интересных объектов офисного сегмента по наиболее привлекательным ценам, которые не будут снижаться в ближайшей перспективе. Поэтому рынку можно рассчитывать на оживление активности инвесторов в 2016 году, которая позволит улучшить общую ситуацию в сегменте.

##### **9.4.1 Основные показатели рынка офисной недвижимости в I квартале 2016 года.**

- Объем введенной офисной недвижимости 71 300 кв. м.
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости 78 000 кв. м. (общее поглощение 1333 349 кв. м.)
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до 25%, класс В+ до 18%, класс В до 25% (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды:

---

<sup>17</sup> Источник информации: <http://www.praedium.ru/>

#### Класс А:

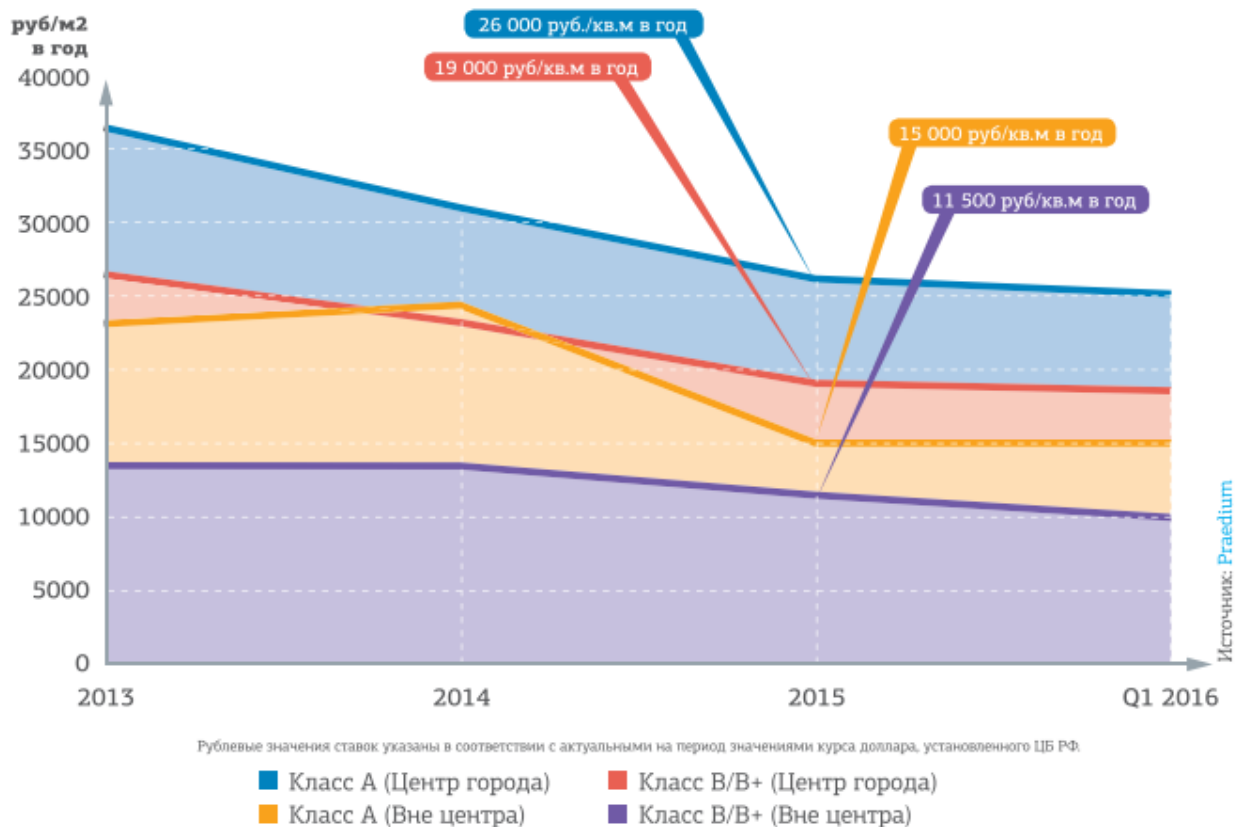
в пределах делового центра города (до ТТК) –  
**25 000 - 30 000 руб./кв.м**  
в год,  
за МКАД –  
**15 000 - 15 500 руб./кв.м**  
в год.

#### Класс В+:

в центре города (до ТТК) –  
**19 000 - 22 000 руб./кв.м**  
в год,  
за МКАД –  
**10 000 - 12 000 руб./кв.м**  
в год.

#### Класс В:

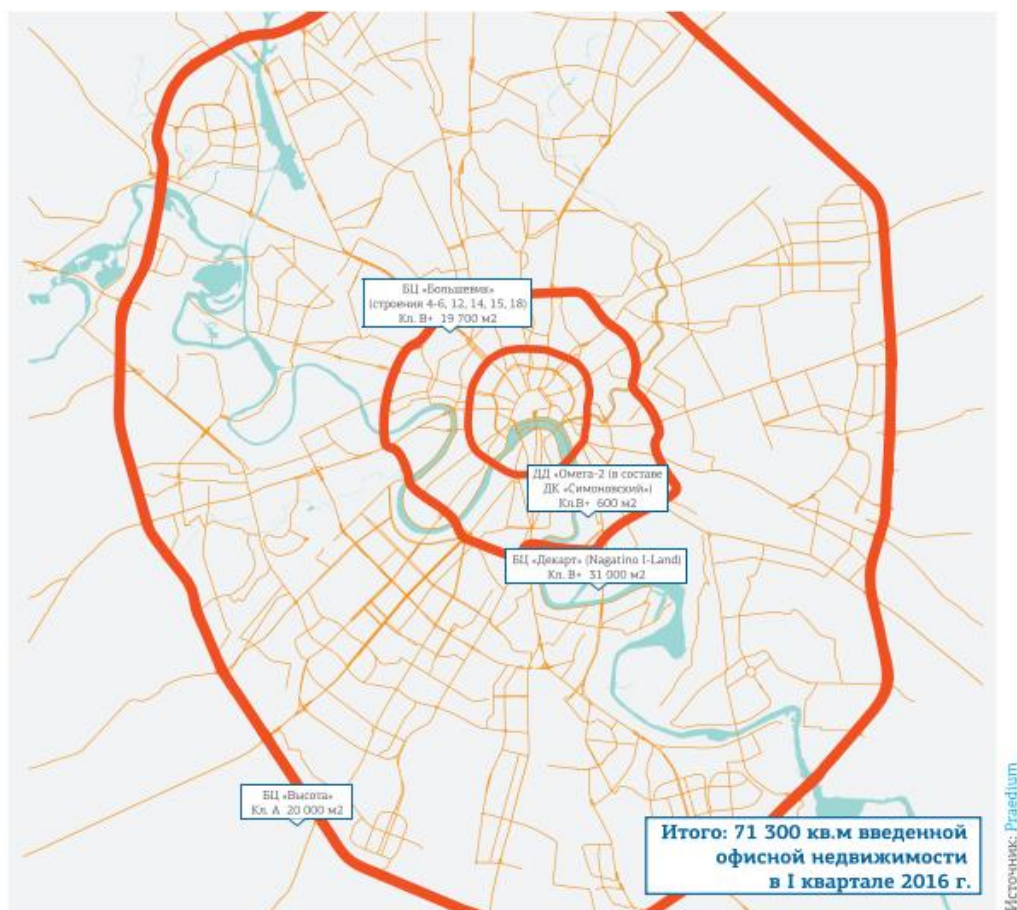
Москва –  
**15 000 - 16 000 руб./кв.м**  
в год,  
за МКАД –  
**8 000 - 10 000 руб./кв.м**  
в год.



### 9.4.2 Предложение

Сначала 2016 года рынок офисной недвижимости Москвы пополнился 71 300 кв. м. новых объектов. Данный показатель на 71% меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года, и является минимальным с 2013 года: тогда в I квартале 2013 года было введено 58 000 кв. м. качественной офисной недвижимости. Крупнейшим введенным объектом стал бизнес-центр «Декарт», входящий в состав комплекса Nagatino I-Land на проспекте Андропова. Так же новым объектом пополнился ДК «Симоновский»; в эксплуатацию был введен деловой дом «Омега-2», расположенный на территории делового квартала. Начало года так же ознаменовалось выходом на рынок БЦ «Высота», который расположен за МКАД и относится к классу А.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу В+ - 72%. Класс А в I квартале представлен только одним объектом - БЦ «Высота».



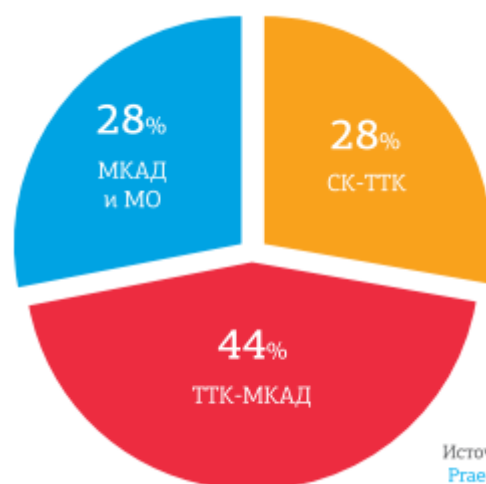
**Всего 71 300 кв.м**

качественной офисной недвижимости введено в I квартале 2016 года

### 9.4.3 Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в I квартале 2016 года.

Согласно территориальной структуре ввода нового предложения, наибольшее количество новых объектов приходится на зону ТТК- МКАД (44%). Тренд на децентрализацию офисной недвижимости продолжает действовать, не смотря на кризис: в пределах Третьего транспортного кольца появляются объекты, являющиеся частью больших проектов реконструкции бывших промышленных зданий.

БЦ «Высота» стал единственным объектом I квартала, выведенным за МКАД. Напомним, что в 2015 году многие девелоперы коммерческой недвижимости, расположенной в Новой Москве и ближнем Подмоскowie заявили о планах по переносу ввода в эксплуатацию своих объектов. Возможно, осторожная политика девелоперов в ближайшей



перспективе позволит снизить уровень вакансии к объектам за МКАД и подогреть интерес арендаторов к данной деловой зоне.

#### 9.4.4 Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу до конца 2016 года.

В течение 2016 года на рынок должны выйти новые масштабные объекты «Москва-Сити», несколько новых корпусов комплекса Nagatino I-Land, проект «Парк Легенд» и другие. Тем не менее, до конца года следует ожидать ввода не более 50% от заявленного объема.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
Угрешская ул., д. 2, стр. 53	Угрешская ул., д. 2, стр. 53	В+	177 288
МФК «IQ Квартал»	Пресненская наб., 11	А	123 192
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп.-т, 18	А	66 135
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	А	58 557
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	В+	41 253
Бизнес-парк К2, корп. С, D	Калужское ш., 2 км от МКАД	А	37 000
БЦ «Дом на Брестской»	2-я Брестская ул., 6	А	32 000
БЦ River Dale	2-й Павелецкий пр-д, 5	В+	25 130
ДК «Даниловская мануфактура», корп. Мещерин	Варшавское ш., 9	В+	23 708
БП «Отрадный»	Отрадная ул., 2Б	А	23 700
БЦ Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	В+	20 000
ТОЦ Selectica	Варшавское ш., 148	В+	15 950
БЦ «Квадрат»	Верейская ул., 11	А	15 549
БЦ «Берников»	Николаямская ул., 11 с 2	В+	15 540
БЦ «Оникс Клуб»	Проспект Мира, вл. 127-129	А	13 537
БЦ «Максима Плаза»	Золоторожский Вал ул., 11	В	12 000
БЦ «Дубровка»	г. Москва, дер. Сосенки, ул. Ясеневая, 1	А	10 000
		Итого	710 539

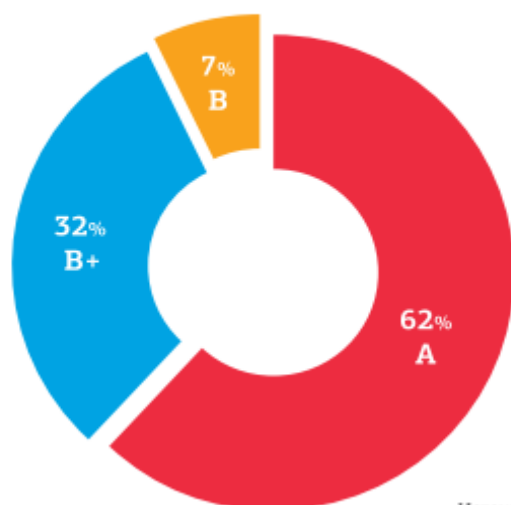
Источник: Praedium

#### 9.4.5 Спрос

В I Квартале 2016 года объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы, составил не более 80 кв. м. Этот показатель на 22% ниже, чем в аналогичном периоде 2015 года. Общее поглощение в абсолютном выражении составило чуть менее 134 000 кв. м., что также является достаточно невысоким показателем, однако объяснимым в текущих условиях рынка.

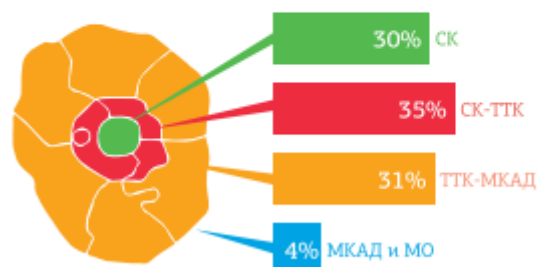
На **22%**  
снизилось количество арендованных и приобретенных площадей в сравнении с аналогичным периодом 2015 года

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, I КВАРТАЛ 2016 ГОДА**



Источник: Praedium

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, I КВАРТАЛ 2016 ГОДА**



Источник: Praedium

Количество новых сделок по итогам квартала в общем объеме составило 58%. Лидером по количеству заключенных сделок вновь стал класс А (62% от общего спроса). Интерес к офисам В+ и В класса постепенно снижается (31% и 7% соответственно): сказывается падение ставок аренды в премиальном сегменте офисной недвижимости. Собственники В+ класса, однако, так же стараются проявлять лояльность и снижают ставки аренды в своих объектах, так что по итогам года можно наблюдать укрепление арендаторов в классе В+. Класс В, как показывают последние два года, и дальше будет оставаться «аутсайдером» офисного спроса, привлекая лишь небольшие и начинающие компании с минимальным арендным бюджетом.

Территориальная структура спроса распределилась достаточно равномерно. Внутри Садового кольца наблюдается спрос на уровне 30% от общего объема, что на 27% выше показателей аналогичного периода в 2015 году. Всего в деловом центре города (до ТТК) в I квартале 2016 года было арендовано и приобретено 65% от общего количества реализованной офисной недвижимости. Наименее популярной офисной недвижимостью остается зона аза МКАД (4%): большая часть сделок в данной зоне связана с инвестиционными продажами мелких офисных блоков частным инвесторам.

Основными арендаторами и покупателями столичной офисной недвижимости в I квартале 2016 года стали компании производственного и промышленного сектора: 25% от общего спроса. Промышленники остаются лидерами спроса с 2015 года: тогда их жом в общей структуре спроса так же составила 25%. Интерес со стороны IT-компаний несколько снизился (7% по

**ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В I КВАРТАЛЕ 2016 Г.**

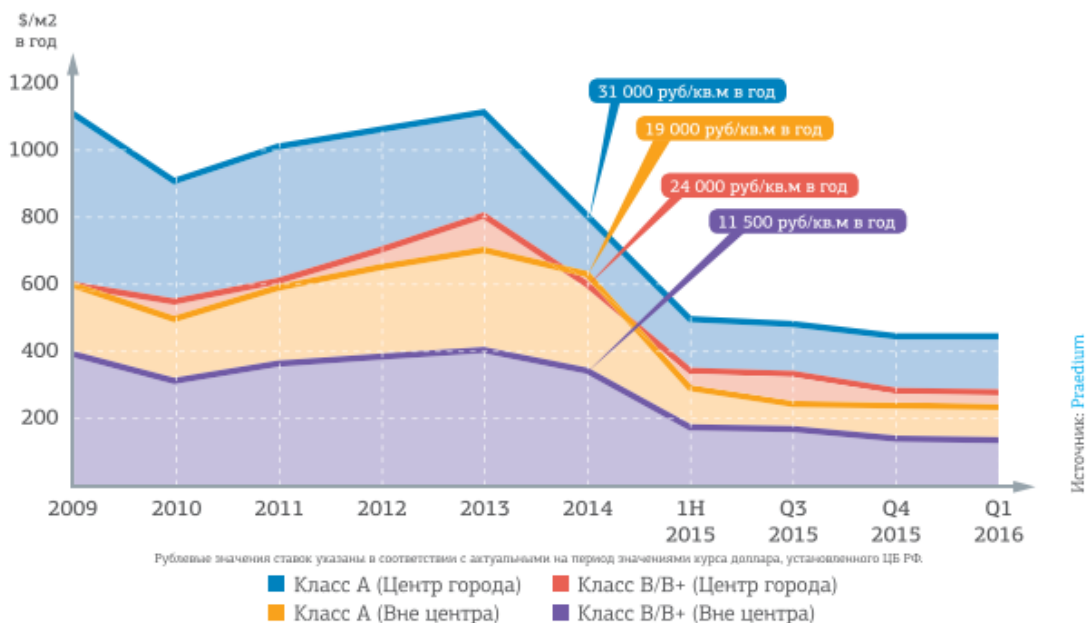


Источник: Praedium





### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ КЛАССОВ А И В/В+ В ЦЕНТРЕ И ВНЕ ЦЕНТРА ГОРОДА, \$/КВ.М/ГОД (TRIPLE NET)



Впервые за долгое время ставки аренды офисной недвижимости замедлили темпы своего падения: процент снижения составил 1-2%, в отличие от предыдущих периодов, когда падение ставок за квартал колебалось от 3% до 10%. Процент снижения по-прежнему существенно зависит от класса офисной недвижимости, так и от локации. Наиболее серьезное падение ставок до сих пор демонстрируют офисы класса В+ и В. Класс В. Как наименее востребованный арендаторами Москвы, потерял в зависимости от зоны города, до 4% в ставках аренды. Дисконт от ставки экспонирования продолжает сохраняться, и составляет до 40% в зависимости от итогов переговоров.

Более 80% офисной недвижимости на конец I квартала текущего года предлагается на столичном рынке в рублях. Окончательный переход офисного рынка в рублевую зону, вероятнее всего, завершится в 2016 году. Собственники тех офисных объектов класса А, которые, в виду наличия валютных кредитов, не могут экспонировать свои объекты в рублях, устанавливают валютные коридоры на уровне до 50 руб./\$.

Снижения ставок можно будет ожидать по II-III кварталах года, но не более чем на 5% за квартал. Однако, при отсутствии резких негативных внешних экономических факторов, дальнейшее движение ставок вниз будет плавным и непродолжительным.

### СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В I КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) – <b>25 000 – 30 000 руб./кв.м</b> в год,	в центре города (до ТТК) – <b>19 000 – 22 000 руб./кв.м</b> в год,	Москва – <b>15 500 – 16 000 руб./кв.м</b> в год,
за МКАД – <b>15 000 – 15 500 руб./кв.м</b> в год.	за МКАД – <b>10 000 – 12 000 руб./кв.м</b> в год.	за МКАД – <b>8 000 – 10 000 руб./кв.м</b> в год.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей.

### 9.5. Рынок земельных участков Московской области

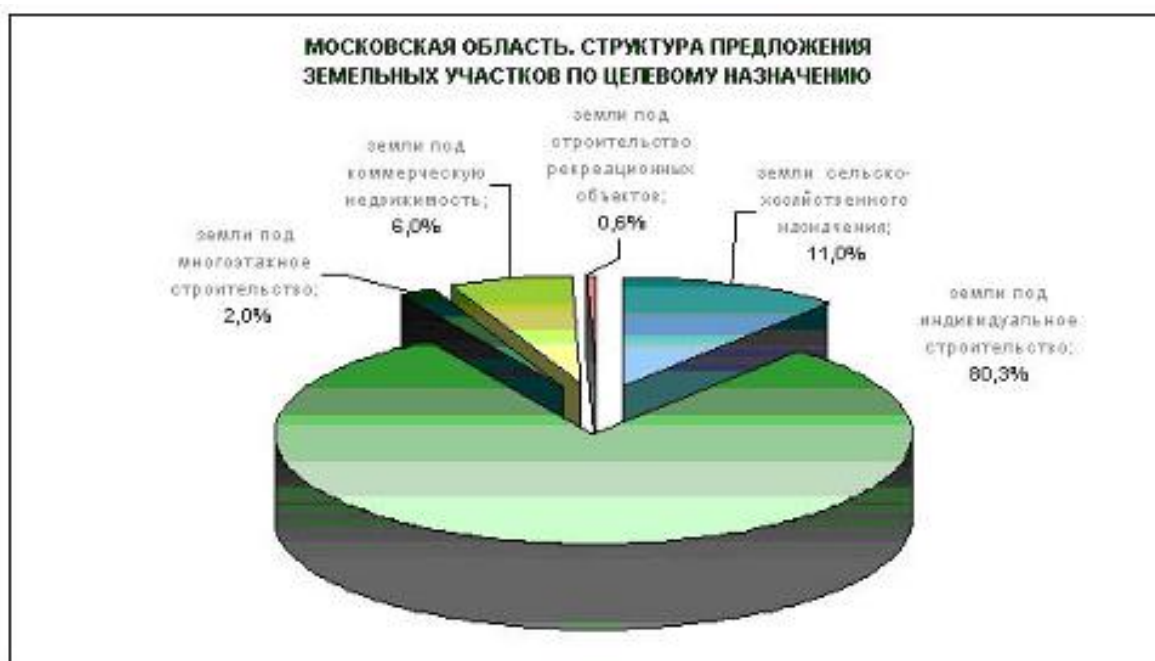
Рынок земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой недвижимости, последние полгода был довольно стабильным. Мы не наблюдали принципиальных изменений в соотношении спроса и предложения, а также средних ценах. Однако была заметна динамика по отдельным сегментам.

В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево-Успенского шоссе) являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5-2 раза.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

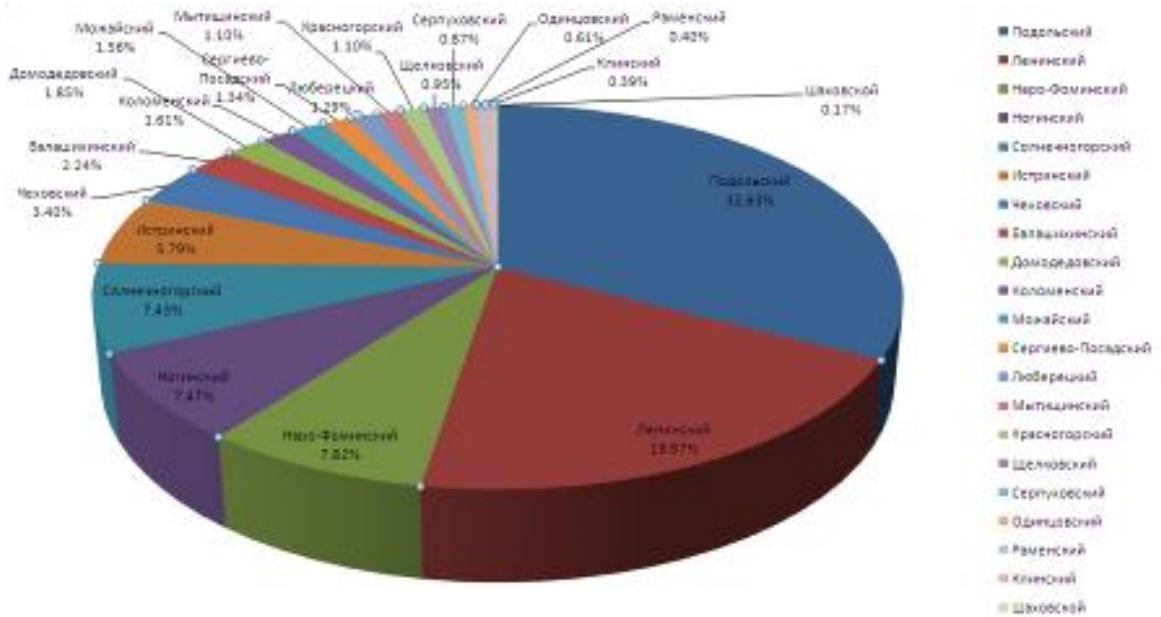
Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Структура предложения земельных участков по целевому назначению в Московской области



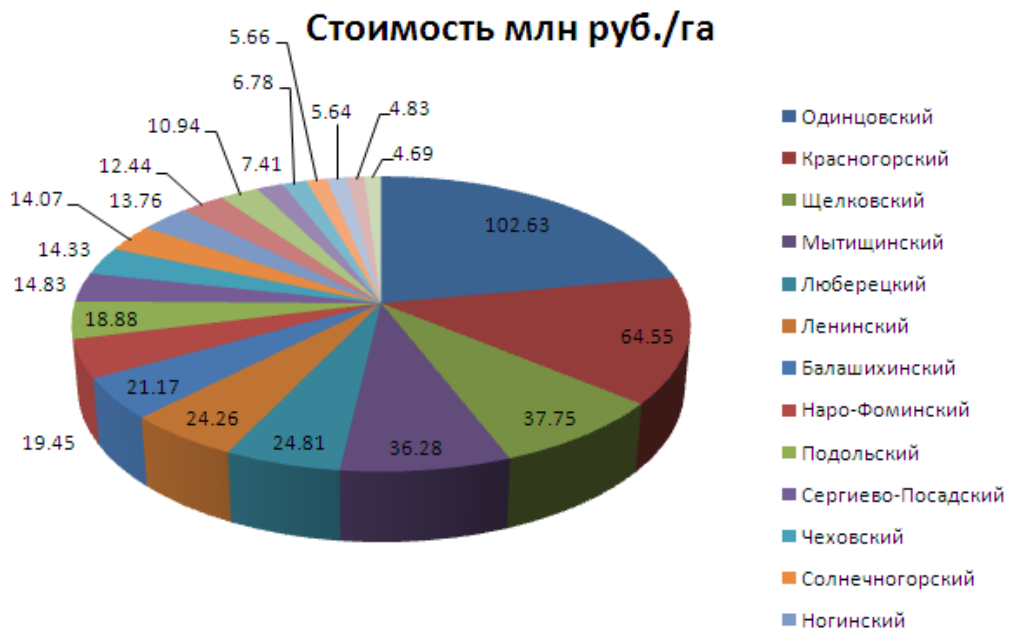
Источник: ООО "Инвест-Недвижимость"

### Объем земельных участков в Московской области



Источник: ООО "Инвест-Недвижимость"

### Стоимость земельных участков по районам московского региона



Источник: ООО "Инвест-Недвижимость"

### 9.5.1 Ценообразующие факторы для рынка земельных участков<sup>18</sup>

Основными ценообразующими факторами для рынка земельных участков коммерческого назначения являются: категория и назначение участка, местоположение, площадь участка, а также обеспеченность инженерными коммуникациями.

Под местоположением для участков в Московской области, как правило, понимается направление относительно Москвы и удаленность от МКАД.

Наиболее престижными и востребованными направлениями для участков под коммерческую застройку являются: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. Несколько менее востребованы участки, расположенные в следующих направлениях: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское. Еще меньшим спросом пользуются участки, на так называемых второстепенных направлениях: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское. Наименее востребованы участки, расположенные на Щелковском, Каширском, Рузском и пр. направлениях.

В рамках настоящей оценки Оценщиком были распределены земельные участки в соответствии с направлениями шоссе:

- Западное – Минское, Можайское, Рублево-Успенское
- Северо-Западное – Ленинградское, Волоколамское, Пятницкое
- Северное – Осташковское, Ярославское, Дмитровское
- Северо-Восточное – Щелковское
- Восточное – Носовихинское, Балашихинское
- Юго-Восточное – Новорязанское
- Южное – Каширское, Варшавское, Симферопольское
- Юго-Западное - Калужское, Киевское

*На основании информации, представленной выше, оцениваемый объект расположен в Западном направлении Московского региона.*

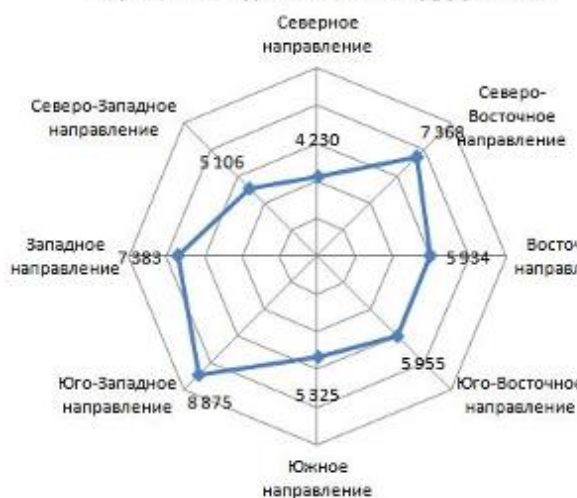
**Удаленность от МКАД** также существенно влияет на спрос и стоимость земельных участков. Участки, расположенные в пределах до 15 км от МКАД пользуются наибольшим спросом и характеризуются наиболее высокой стоимостью в пересчете на 1 кв. м. участка. Далее по степени востребованности у потенциальных покупателей и, соответственно, стоимости, участки можно разделить на следующие группы: участки, удаленные до 15 км от МКАД; от 15 до 30 км от МКАД; и участки, удаленные от 30 до 50 км. Данный вывод был сделан на основании анализа инвестиционной привлекательности земельных участков с точки зрения коммерческого использования. Информация представлена на основании исследования аналитического агентства «Русбизнесспрайс»

([http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)).

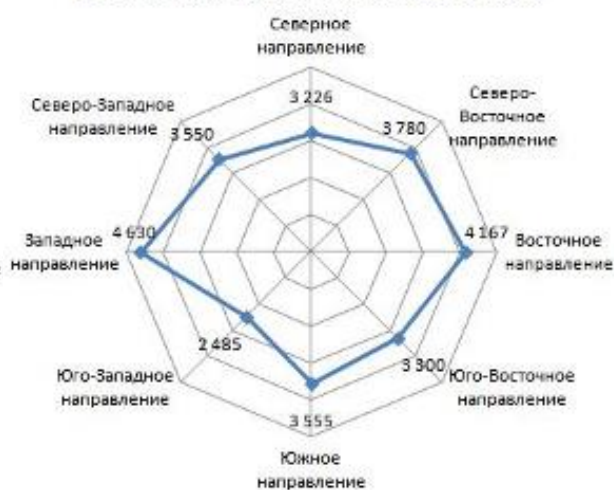
---

<sup>18</sup> Источник информации: на основании собственных данных Оценщика

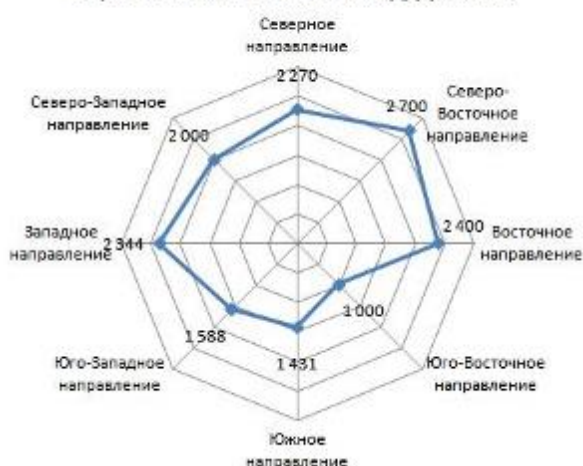
**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Земли для размещения объектов административно-торгового назначения на расстоянии 30 - 50 км. от МКАД, руб./кв.м.**



**Местоположение** традиционно является наиболее существенным фактором для земельных участков и вносит наибольший вклад в итоговое значение стоимости. По данным аналитических агентств влияние местоположения на стоимость может составлять до 70%.

**Обеспеченность инженерными коммуникациями** также существенно влияет на величину стоимости участков. Потенциальный покупатель всегда сопоставляет стоимость участков, обеспеченных инженерными коммуникациями с участками, к которым коммуникации еще только предстоит подводить. Участки. В зависимости от обеспеченности коммуникациями, можно выделить участки, обеспеченные коммуникациями. Соответственно, в зависимости от состава подведенных коммуникаций, выделяют участки, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением отоплением и канализацией), а также участки, обеспеченные коммуникациями частично. Далее участники рынка выделяют участки, не обеспеченные инженерными коммуникациями, но которые характеризуются возможностью их подведения и подключения. Такие участки расположены, как правило, в районах с развитой инфраструктурой, ближайшее окружение представлено объектами, обеспеченными инженерными коммуникациями, Обеспеченность инженерными коммуникациями у таких участков характеризуют

как «коммуникации по границе участка». По данным представителей консалтинговых компаний и аналитических агентств, влияние обеспеченности инженерными коммуникациями, составляет в пределах 15-30%.

**Площадь участков** является значимым ценообразующим фактором для потенциальных покупателей. Наибольшим спросом пользуются участки коммерческого назначения площадью до 1 га. Далее по степени востребованности в зависимости от площади участка можно разделить на следующие группы от 1 - до 2,5 га; 2,5 - 5 га и свыше 5 га. Площадь участков как правило, оказывает влияние от 10 до 30%.

При сделках купли-продажи скидка на ликвидные земельные участки не превышает 10%, скидки до 30% предоставляются на земли, которые являются неликвидом (с обременениями, неудачным расположением и т.д.).

Таблица 12. Предложения по продаже земельных участков в Московской области под коммерческое использование

№ п/п	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД	Линия расположения	Назначение	Площадь земельного участка, кв. м	Стоимость земельного участка, руб.	Наличие коммуникаций	Стоимость земельного участка, руб./кв. м.	Источник информации
1	деревня Есипово, Солнечногорский район, Московская область Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)	Северо-Запад	31	первая линия шоссе	Для размещения торгово-складского и административно-производственного комплекса	7200,00	34 161 473	По границе	4 745	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_na_1_linii_leningradskogo_shosse_0_72_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_na_1_linii_leningradskogo_shosse_0_72_ga/</a>
2	деревня Брёхово, Солнечногорский район, Московская область Шоссе: Пятницкое шоссе От МКАД:19 км	Северо-Запад	19	первая линия шоссе	Для строительства торгово-развлекательных комплексов	28000,00	151 828 768	По границе	5 422	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_v_brekhovo_2_8_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_v_brekhovo_2_8_ga/</a>
3	деревня Бородки, Одинцовский район, Московская область Шоссе:Минское шоссе (М1)От МКАД:14 км	Запад	14	первая линия шоссе	бизнес - центр, торгово-развлекательный комплекс с кинотеатром, ресторанами	6500,00	39 000 000	По границе	6 000	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_derevne_borodki_0_65_ga/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_azs_v_derevne_borodki_0_65_ga/</a>
4	Красногорский р-он, пгт Нахабино	Запад	18	в центре активно застраиваемого жилого района	для размещение универсального торгово-делового центра с парковкой	7500,00	75 000 000	По границе	10 000	<a href="http://квартиры-домики.рф/3925317">http://квартиры-домики.рф/3925317</a>
5	Красногорский р-он, пгт Нахабино	Запад	18	на центральной улице в самом густонаселенном районе	для размещение универсального торгово-делового центра с парковкой	7500,00	69 000 000	По границе	9 200	<a href="http://квартиры-домики.рф/10515085">http://квартиры-домики.рф/10515085</a>
6	ш. Новорижское, 22 км., Нахабино пгт, улица Школьная	Запад	22	внутриквартальное, в окружении жилого массива	под торговые центры	7 500,00	60 000 000	По границе	8 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-shkolnaya-ulica-114017096/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nahabino-shkolnaya-ulica-114017096/</a>
7	ш. Новорижское, 18 км., Лешково, Павло-Слободское с./пос	Запад	18	первая линия шоссе	под размещение многофункционального торгового центра с парковкой	15 000,00	150 000 000	По границе	10 000	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-leshkovo-115255260/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-leshkovo-115255260/</a>
8	Красногорский р-н, д. Степановское. 16 км от МКАД по Новорижскому ш. (трасса М-9 «Балтия»)	Запад	16	первая линия шоссе	под строительство офисно-торгового центра,	22 000,00	80 000 000	По границе	3 636	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-stepanovskoe-124953831/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-stepanovskoe-124953831/</a>



№ п/п	Местоположение	Направление	Удаленность от МКАД	Линия расположения	Назначение	Площадь земельного участка, кв. м	Стоимость земельного участка, руб.	Наличие коммуникаций	Стоимость земельного участка, руб./кв. м.	Источник информации
9	ш. Новорижское, 20 км., Тимошкино	Запад	20	внутриквартальное, в окружении жилого массива	коммерческое назначение	42 000,00	156 571 800	По границе	3 728	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-timoshkino-135912663/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-timoshkino-135912663/</a>
10	Московская область Истринский район поселок Обухово	Запад	24	внутриквартальное, в окружении жилого массива	1) Торговый центр. 2) Дворец спорта. 3) База отдыха. 4) Деловой центр. 5) Техно-парк	27000	180 000 000	По границе	6 667	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-obushkovo-111645088/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-obushkovo-111645088/</a>
11	г. Солнечногорск, ул. Красная	Северо-Запад	45	Первая линия	Общественно-деловое строительство	7000	55 000 000	По границе	7 857	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-161595035">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-161595035</a>
12	г. Солнечногорск, ул. Красная, около д. 109	Северо-Запад	45	Первая линия	Общественно-деловое строительство	700	4 800 000	По границе	6 857	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-160921907">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-160921907</a>
13	г. Солнечногорск, ул. Обуховская	Северо-Запад	45	внутриквартальное, в окружении жилого массива	Общественно-деловое строительство	3300	25 000 000	По границе	7 575	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-157121966">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-157121966</a>
14	г. Солнечногорск	Северо-Запад	44	внутриквартальное, в окружении жилого массива	Общественно-деловое строительство	250	1 500 000	По границе	6 000	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-163659459">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-163659459</a>
15	г. Одинцово, ул. Можайское ш., д.20	Юго-Восток	44	внутриквартальное, в окружении жилого массива	Общественно-деловое строительство	520	8 000 000	По границе	15 384	<a href="http://odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html">http://odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html</a>
16	г. Одинцово, Полевая ул.	Юго-Восток	11	внутриквартальное, в окружении жилого массива	Промышленное использование	2 000	12 000 000	По границе	6 000	<a href="http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/">http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/</a>
17	г. Одинцово	Юго-Восток	10	внутриквартальное, в окружении жилого массива	Строительство стоянки	5 000	27 000 000	По границе	5 400	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/</a>
максимальное значение, руб.									<b>15 384</b>	
минимальное значение, руб.									<b>3 636</b>	
среднее значение, руб.									<b>7 204</b>	
медианное значение, руб.									<b>6 667</b>	

На основании вышеизложенной информации, можно сделать вывод о том, что предложения на рынке земельных участков под коммерческое строительство в Московской области на расстоянии от 14 до 45 км от МКАД находятся в диапазоне от 3 636 руб. до 15 384 руб. за кв. м., в зависимости от ценообразующих параметров (удаленность от МКАД, площадь, наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры и т.д.) Среднее значение за 1 кв. м земельного участка составляет 7 204 руб.

Таблица 13. Предложения по продаже коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения

№ п/п	Местоположение	Назначение	Уровень деловой активности	Площадь, кв м.	Тип здания	Этажность	Наличие отдельного входа	Техническое состояние помещения	Цена предложения, руб.	Цена предложения руб/кв. м. с учетом НДС	Источник информации
1	М.О., Одинцовский р-н, пос. Толстопальцево, ул. Калинина, д. 14 А,	ПСН	средний	689,2	нежилое	2	да	требуется капитальный ремонт	17 499 000	25 390	<a href="http://www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501">http://www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501</a>
2	М.О., Одинцовский р-н, г.п. Большие Вяземы, д. Ямщина.	ПСН, офис	средний	794	нежилое	2	да	хорошее	29 000 000	36 506	<a href="http://odintsovo.egent.ru/procomercial/pomeshenie/prodam-5763794.html">http://odintsovo.egent.ru/procomercial/pomeshenie/prodam-5763794.html</a>
3	М.О., Одинцовский р-н, пос. Малые Вяземы	ПСН, офис	средний	167	нежилое	2	да	требуется капитальный ремонт	5 800 000	34 731	<a href="http://theproperty.ru/11949826/">http://theproperty.ru/11949826/</a>
4	М.О., Одинцовский р-н, пос. Баковка	ПСН, офис, торговое	Средний	1 650	нежилое	2	да	хорошее	75 000 000	45 455	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/13350464/">http://www.kvmetr.ru/objects/13350464/</a>
максимальное значение, руб.										45 455	
минимальное значение, руб.										25 390	
среднее значение, руб.										35 521	
медианное значение, руб.										35 619	

Таблица 14. Предложения по аренде коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения

№ п/п	Местоположение	Назначение	Уровень деловой активности	Площадь кв. м.	Тип здания	Этажность	Наличие отдельного входа	Эксплуатационные расходы	Коммунальные расходы	Техническое состояние помещения	Цена предложения руб/кв. м. с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник информации
1	М.О., Одинцовский район, Лапино	ПСН	высокий	350,00	нежилое	2	да	включены	отдельно	Требуется капитальный ремонт	350 000	12 000	<a href="http://odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html">http://odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html</a>
2	М.О., г. Одинцово, Можайское шоссе.	ПСН	высокий	800,00	нежилое	2	да	включены	отдельно	Хорошее	800 000	12 000	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/">http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/</a>
3	М.О., Одинцовский район, с. Немчиновка	ПСН	высокий	290,00	нежилое	2	да	включены	отдельно	Требуется капитальный ремонт	290 000	12 000	<a href="http://www.hostboard.ru/category?ci=49&amp;sp=840">http://www.hostboard.ru/category?ci=49&amp;sp=840</a>
4	М.О., г. Одинцово	ПСН	высокий	230	нежилое	2	да	включены	отдельно	Требуется капитальный ремонт	230 000	12 000	<a href="http://bazametrov.ru/offers/14617216">http://bazametrov.ru/offers/14617216</a>
максимальное значение, руб.												12 000	
минимальное значение, руб.												12 000	
среднее значение, руб.												12 000	
медианное значение, руб.												12 000	

На основании вышеизложенной информации, можно сделать вывод о том, что предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения находятся в диапазоне от 25 390 руб./кв.м. до 45 455 руб./кв.м. с учетом НДС в зависимости от площади, расположения, типа объекта, и технического состояния. Средняя стоимость предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому составляет 35 521 рубль за квадратный метр с учетом НДС.

Средняя стоимость аренды объектов, аналогичных оцениваемому составляет 12 000 рублей за квадратный метр в год с учетом НДС в зависимости от площади, расположения, типа объекта, и технического состояния.

#### **Источники информации, использованные при подготовке обзора:**

- Компания Blacwood. <http://blackwood.ru/>
- Компания S.A. Ricci. <http://www.ricci.ru/>
- Компания «Pradium», <http://www.praedium.ru/>
- Компания RRG <http://rrg.ru/> и др.

### **9.6. Основные ценообразующие факторы объекта оценки**

Каждый сегмент недвижимости имеет свою максимальную цену, формирование которой зависит от разных факторов. Во многом на ценовую политику конкретного объекта влияет его локация: близость к центру, имидж района в целом и уровень жизни населения.

При этом стоимость дифференцирована в зависимости от площади помещения. И цена квадратного метра помещений площадью более 300 кв. м. обычно ниже, чем помещений небольшой площади. Это объясняется тем, что помещения свободного, площадью более 300 кв. м. предлагаются в 14% жилых комплексов, а интересуют они лишь 7% покупателей. Особо стоит отметить помещения с отдельным входом площадью до 100 кв. м., пользующиеся достаточно высоким спросом.

Проанализировав предложения по аренде коммерческой недвижимости, были выявлены основные факторы, влияющие на цены продаж и арендные ставки для данного типа недвижимости, расположенной в Московском регионе:

- Условия финансовых расчетов. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Реализация объекта возможна как за денежное вознаграждение, так и за эквивалент (обмен с доплатой, обмен и т.п.).
- Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.
- Условия рынка. Фактор «Уторгование». Размер корректировки на условия продажи или аренды обычно выявляется путем анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу (арендатору) срочно требуются наличные деньги. Финансовые, корпоративные или родственные связи также могут оказывать влияние на цену продажи или аренды помещения, как и множество других факторов.
- Фактор «Изменение цен во времени». Данный фактор определяет изменение рыночных условий с течением времени. В расчетах, при использовании в качестве аналогов

объектов, выставленных для продажи или сдачи в аренду с иными, чем на дату оценки, рыночными условиями, необходимо учесть данный фактор. Основанием для внесения поправки является изменение цен на рынке коммерческой недвижимости с течением времени.

Типичными рыночными условиями являются следующие:

- покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- обе стороны были хорошо осведомлены и действовали в своих интересах;
- достаточное время было отведено для предложения собственности в продажу на открытом рынке;

- на цену продаваемой (сдаваемой в аренду) собственности не влияли специальные концессии (кредиты) по ее финансированию или созданию, предоставляемые кем-либо, связанным с продажей.

- Условия продажи. Условия продажи отражают нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (арендатором и арендодателем). Поскольку оценщик анализировал объекты, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения по сдаче в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях.

- Местоположение, в том числе город расположения, и уровень деловой активности (развитость инфраструктуры). В стоимости коммерческой недвижимости определяющую роль играет фактор месторасположения. Коммерческая недвижимость в различных районах Москвы имеет различную привлекательность. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, а, следовательно, и на его рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта в городе - локальный уровень деловой активности, который характеризуется главным образом удаленностью от метро, наличием прямого выхода на центральные магистрали города, удаленностью от промышленных зон. Расположение объекта в районе с высокой проходимостью влияет на стоимость данного объекта в сторону увеличения.

- Класс коммерческой недвижимости. При прочих равных условиях ставки аренды на коммерческие объекты класса «А» являются наиболее высокими по сравнению с объектами иных классов. Объекты класса С/D предлагаются на рынке продажи/аренды коммерческой недвижимости по более низким ценам.

- Тип здания и этаж расположения объекта. На рыночную привлекательность зданий коммерческого назначения влияет тип здания (здание офисного, жилого, свободного или смешанного назначения, в составе которого могут быть производственно-складские помещения), в котором расположено помещение, а также наличие в составе здания подвального/цокольного или мансардного этажа.

- Различия в стоимости 1 кв. м. помещений в зависимости от их расположения в здании обусловлены удобством пользования изолированным помещением, расположенным на надземном этаже, как для собственников, так и для их клиентов. Расположение объектов на первом этаже обеспечивает более легкий доступ клиентов компании-собственника. В то же время, расположение помещений в подвале связано, как правило, с недостатком освещения (отсутствие полноценных окон), плохой вентиляцией и т.п.

- **Площадь объекта.** На рынке недвижимости существует зависимость величины стоимости от площади объекта. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования объекта недвижимости. Как правило, объект, обладающий большими площадями, имеет меньшую стоимость за 1 кв. м., чем объект с меньшей площадью.

- **Наличие отдельного входа.** В качестве факторов, влияющих на величину арендной ставки коммерческой недвижимости, можно выделить важность и значимость наличия отдельного входа. Наличие отдельного входа обусловлено удобством пользования изолированным помещением с отдельным входом как для собственников, так и для их клиентов. Отдельный вход обеспечивает полноценную работу компании-собственника

- **Техническое состояние объекта.** Уровень технического состояния оказывает влияние на стоимость предлагаемого к продаже/аренде объекта коммерческой недвижимости. Для административных зданий и помещений можно выделить два типа состояния: неудовлетворительное (отделка отсутствует или требует полной замены, коммуникации не работают) и рабочее (т.е. имеется стандартная отделка, коммуникации находятся в рабочем состоянии или нуждаются в незначительном ремонте).

- **Величина операционных расходов.** Операционные расходы представляют собой совокупность затрат, направленных на обеспечение полноценного функционирования объекта и комфортного пребывания в нем арендаторов. Величина операционных расходов позволяет составить представление о доле затрат, необходимой для эксплуатации объекта оценки. Анализ структуры операционных расходов показал, что укрупнено данные расходы состоят из эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Проанализировав предложения по аренде и продаже коммерческой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что прочие факторы, такие как планировка территории, архитектурные особенности строения, не оказывают существенного влияния на стоимость рассматриваемого типа недвижимости. Это связано с тем, что каждый покупатель такого типа недвижимости имеет свои предпочтения в планировке территории, желании иметь на участке то или иное вспомогательное строение или сооружение.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<sup>19</sup>**

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (п. 7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пп. 15-17 ФСО №1).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пп. 18-20 ФСО №1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пп. 12-14 ФСО №1).

### **Согласование результатов оценки**

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО 1 и ФСО 3 (п. 26 ФСО 7).

---

<sup>19</sup> В соответствии с пп. «И» п. 8 ФСО №3, п. 24 ФСО №1.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п. 25 ФСО 1).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п. 26 ФСО 1)

## **10.1. Основные положения оценки стоимости недвижимости**

### **10.1.1 Общее описание основных подходов, применяемых при оценке недвижимости**

Оценка объекта недвижимости основана на применении трех основных подходов:

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- 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.

### **10.1.2 Выбор подходов и методов оценки, и обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1, п.18). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24 ФСО № 7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Таким образом, в рамках данного отчета оценщик применяет затратный подход для определения рыночной объекта оценки с учетом земельного участка по площади застройки.<sup>20</sup>

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

---

<sup>20</sup> Данная стоимость указывается справочно в соответствии с допущениями, указанными в настоящем Отчете.



б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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 рынку 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;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта был проведен в разделе 8 настоящего отчета. В соответствии с анализом, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет являться использование объекта оценки в качестве административного здания с помещениями свободного или офисного назначения.

Анализ рыночных данных показал, что существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таким образом, оценщик счел возможным применение доходного метода для определения стоимости объекта недвижимости в рамках настоящего отчета.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и

достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п.22 ФСО№ 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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 использования 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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

На рынке коммерческой недвижимости имеется достаточное количество достоверной и полной информации по продаже аналогичных объекту оценки административных зданий,

что делает возможным использовать в отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительный подход.

**Вывод:** Принимая во внимание условия и ограничения различных методов оценки объектов коммерческой недвижимости и учитывая, что на рынке недвижимости имеется достаточное количество предложений по объектах, аналогичных оцениваемому, для получения наиболее корректных результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки были применены сравнительный, затратный и доходный подходы.

## 11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

### 11.1. Методика расчета затратным подходом.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Подход формализуется в виде:

$$V = V_L + V_B - D$$

где  $V_L$  – стоимость земельного участка,

$V_B$  – восстановительная стоимость улучшений земельного участка,

$D$  – износ.

В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 «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, применявшихся на дату оценки».

#### **Основные этапы оценки затратным подходом**

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.
3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.
4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.

Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли

### 11.2. Определение рыночной стоимости земельного участка, как свободного от улучшений для наилучшего использования.

Согласно данным технического паспорта по состоянию на 27 сентября 2011 г., площадь застройки земельного участка объектом оценки составляет 111,1 кв. м. В соответствии с допущениями, указанными в данном отчете, оценщик проводит расчет прав собственности на данный земельный участок.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р) в рамках этих подходов могут быть реализованы следующие методы:

1. Основанные на сравнительном подходе: Метод сравнения продаж, Метод выделения, Метод распределения.

2. Основанные на доходном подходе: Метод капитализации земельной ренты, Метод остатка, Метод предполагаемого использования.

3. Основанные на элементах затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка: Метод остатка и Метод выделения.

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

### **11.2.1 Применимость методов оценки земельных участков для целей настоящей оценки**

Объект оценки – земельный участок, относится к сегменту застроенных земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

#### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применение метода – наличие информации о ценах сделок (ценах предложения или спроса) с правами на земельные участки, являющиеся аналогами оцениваемого.

Был проведен анализ предложений по продаже земельных участков, предназначенных под размещение и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости Московской области. В результате анализа было установлено, что рынок продажи земельных участков в Московском регионе развит. Ввиду наличия на рынке достаточного числа предложений аналогичных незастроенных земельных участков, при определении рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж.

#### *Метод выделения, распределения и остатка*

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (ценах предложения или спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя право аренды на оцениваемый земельный участок и общая долевая собственность на здания и сооружения.

Был проведен анализ предложений по продаже единых объектов недвижимости рассматриваемого типа (включающих земельный участок). Анализ рынка показал, что типичными условиями продажи единого объекта недвижимости является переход к покупателю права собственности на здания и сооружения и права аренды на земельный участок. На рынке имеется достаточное количество сделок с едиными объектами, включающими в себя общая долевая собственность на здание и право аренды на земельный участок. Однако получить достоверную информацию о технико-экономических характеристиках строений, находящихся на участках – аналогах, как правило, затруднительно, что значительно снижает достоверность указанных методов относительно

метода сравнения продаж. Учитывая это, методы выделения и распределения в данном случае не применялись.

*Метод предполагаемого использования*

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

Данный метод основан на дисконтировании всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Использование данного метода ограничено следующими критериями:

— в случае незастроенных земельных участков, затраты на создание улучшений носят достаточно субъективный характер по причине внесения допущений при определении объёмно-планировочного решения возводимых улучшений.

— в случае застроенных земельных участков прослеживается явная зависимость доходного и затратного подходов, поскольку стандарты оценки требуют учёта всестороннего анализа (использовать в расчёте по возможности затратный, доходный и сравнительный подходы) наиболее целесообразно использовать методы оценки, в которых отсутствует зависимость от различных оценочных подходов.

— как правило, строительные компании стараются не предавать гласности величину реальной себестоимости строительства. Таким образом, рыночная стоимость строительства улучшений варьирует в достаточно широком диапазоне цен, что приводит к большим погрешностям расчёта.

Учитывая вышесказанное, данный метод способен наименее точно отразить рыночную стоимость земельного участка, и поэтому не применялся.

*Метод капитализации земельной ренты*

*Условие применение метода* – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

— расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании земельного участка;

— определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

— расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В основном данный метод применяется при оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения.

**ВЫВОД:** для определения рыночной стоимости земельного участка был применён метод сравнения продаж.

### **11.2.2 Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Метод применялся так, как он рекомендован в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением

Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р. Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
3. физические характеристики;
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура.

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

1. условия финансирования сделок с земельными участками;
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов, и определением уравнения связи между значением элемента сравнения, и величиной рыночной стоимости земельного участка;

4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов

Из всей представленной на рынке информации, анализ рынка земельных участков Одинцовского района позволил выявить три земельных участка, предлагаемых в продажу, которые потенциально можно отнести к аналогам для оцениваемого участка.

Таблица 15. Сопоставление объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный проезд, д. 7	г. Одинцово, Можайское ш., д.20	г. Одинцово, Полевая ул.	г. Одинцово
Площадь, сот	1,11	5,2	20	50
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственную базу	Общественно-деловое строительство	Промышленное использование	Строительство стоянки
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие ограничений в использовании	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>8 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Цена предложения, руб./сот.</b>	-	<b>1 538 462</b>	<b>600 000</b>	<b>540 000</b>
Источник информации	-	<a href="http://odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html">http://odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html</a>	<a href="http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/">http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/</a>
Телефон	-	8-(926) 258-37-62	8-925 922-35-08	8-(495) 374-93-81

Анализ показал, что необходимо будет провести корректировку по следующим элементам сравнения: тип цены, местоположение, общую площадь, разрешенное использование, коммуникации, передаваемое право. По остальным параметрам введения корректировок не требуется.

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ЦЕНЫ**

Для приведения всех аналогов к единой базе расчета необходимо внести корректировку на отличие цен предложений от фактических цен продаж. Данная корректировка обусловлена тем, что при совершении реальных сделок продавцами часто предоставляются скидки.



Для определения данной корректировки оценщик использовал справочник расчетных данных для оценки и консалтинга<sup>21</sup>, согласно которому скидка на уторговывание по Московской области в мае 2016 г. составляет от 13-16%. В рамках данного отчета, оценщик использует 14,5%, как среднее и наиболее вероятное значение.

Таблица 1.3.2.

**Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)

### КОРРЕКТИРОВКА НА ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно допущениям, указанным в настоящем отчете, земельный участок объекта оценки находится на праве собственности. Подобранные аналоги, так же, находятся на правах собственности. Корректировка не требуется.

### КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в г. Одинцово Московской области. Подобранные аналоги, так же расположены в г. Одинцово на незначительном удалении друг от друга. В виду близкого расположения корректировка не вводится.

### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Выбранные аналоги имеют площадь 5,2 сот, 20 сот и 50 сот.

Согласно сборнику рыночных корректировок<sup>22</sup>, данные земельные участки относятся к одному диапазону – до 100 сот. Данный диапазон учитывает площади земельных участков промышленного назначения. Корректировка не требуется.

Таблица 18. Масштабный эффект для РС 3У в Московской области

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																					
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	12000	14000	16000
100	1,00	1,26	1,44	1,58	1,70	1,81	1,90	1,99	2,07	2,14	2,70	3,08	3,39	3,65	3,88	4,08	4,27	4,43	4,59	4,88	5,13	5,36
200	0,79	1,00	1,14	1,26	1,35	1,44	1,51	1,58	1,65	1,70	2,14	2,45	2,70	2,90	3,08	3,24	3,39	3,53	3,65	3,88	4,08	4,27
300	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18	1,26	1,32	1,38	1,44	1,49	1,87	2,14	2,36	2,54	2,70	2,84	2,96	3,08	3,19	3,39	3,57	3,73
400	0,63	0,79	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31	1,35	1,70	1,95	2,14	2,31	2,45	2,58	2,70	2,80	2,90	3,08	3,24	3,39
500	0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	1,58	1,81	1,99	2,14	2,28	2,40	2,50	2,60	2,70	2,86	3,01	3,15
600	0,55	0,70	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,49	1,70	1,87	2,02	2,14	2,26	2,36	2,45	2,54	2,70	2,84	2,96
700	0,53	0,66	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,42	1,62	1,78	1,92	2,04	2,14	2,24	2,33	2,41	2,56	2,70	2,82
800	0,50	0,63	0,72	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,35	1,55	1,70	1,83	1,95	2,05	2,14	2,23	2,31	2,45	2,58	2,70
900	0,48	0,61	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,30	1,49	1,64	1,76	1,87	1,97	2,06	2,14	2,22	2,36	2,48	2,59
1000	0,47	0,59	0,67	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,26	1,44	1,58	1,70	1,81	1,90	1,99	2,07	2,14	2,28	2,40	2,50
2000	0,37	0,47	0,53	0,59	0,63	0,67	0,71	0,74	0,77	0,79	1,00	1,14	1,26	1,35	1,44	1,51	1,58	1,65	1,70	1,81	1,90	1,99
3000	0,32	0,41	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,67	0,70	0,87	1,00	1,10	1,18	1,26	1,32	1,38	1,44	1,49	1,58	1,67	1,74
4000	0,29	0,37	0,42	0,47	0,50	0,53	0,56	0,59	0,61	0,63	0,79	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31	1,35	1,44	1,51	1,58
5000	0,27	0,34	0,39	0,43	0,47	0,50	0,52	0,55	0,57	0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	1,34	1,41	1,47
6000	0,26	0,32	0,37	0,41	0,44	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,70	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,26	1,32	1,38
7000	0,25	0,31	0,35	0,39	0,42	0,44	0,47	0,49	0,51	0,53	0,66	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,20	1,26	1,31
8000	0,23	0,29	0,34	0,37	0,40	0,42	0,45	0,47	0,49	0,50	0,63	0,72	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,14	1,20	1,26
9000	0,23	0,28	0,32	0,36	0,38	0,41	0,43	0,45	0,47	0,48	0,61	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,10	1,16	1,21
10000	0,22	0,27	0,31	0,34	0,37	0,39	0,41	0,43	0,45	0,47	0,59	0,67	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,06	1,12	1,17
12000	0,21	0,26	0,29	0,32	0,35	0,37	0,39	0,41	0,42	0,44	0,55	0,63	0,70	0,75	0,79	0,84	0,87	0,91	0,94	1,00	1,05	1,10
14000	0,19	0,25	0,28	0,31	0,33	0,35	0,37	0,39	0,40	0,42	0,53	0,60	0,66	0,71	0,76	0,79	0,83	0,86	0,89	0,95	1,00	1,05
16000	0,19	0,23	0,27	0,29	0,32	0,34	0,35	0,37	0,39	0,40	0,50	0,57	0,63	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,86	0,91	0,96	1,00

### КОРРЕКТИРОВКА НА КАТЕГОРИЮ ЗЕМЕЛЬ И РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

На оцениваемый земельный участок не представлены документы. В виду того, что на данном земельном участке имеется зарегистрированный объект промышленного

<sup>21</sup> СРД № 18 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016

<sup>22</sup> СРК 2016, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016



назначения, то оценщик пришел к выводу, что земельный участок имеет разрешенное использование под производственную базу. Некоторые объекты аналоги имеют разрешенное использование, сопоставимое с объектом оценки (промышленное использование и под размещения стоянки для продажи и технического обслуживания дорожной техники), а один из аналогов имеет разрешенное использование для общественно-делового строительства. Необходимо введение корректировки на разрешенное использование.

Для определения данной корректировки оценщик использовал справочник расчетных данных для оценки и консалтинга<sup>23</sup>, согласно которому корректировка на вид разрешенного использования составит:  $0,29 / 0,847 = 0,34$

Таблица 1.5.1

**Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам**

№ п/п	Наименование города	Права	Торговое в сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Отранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,018	1,292	0,268	-	-
2.	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,756	0,622	0,274	-	0,061
3.	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,816	0,691	0,302	0,226	0,089
4.	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,899	-	0,212	0,166	-
5.	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,809	0,478	0,321	0,182	0,083
6.	Московская область	Собств.	1,000	0,918**	-	-	0,340	0,188	-
7.	Новосибирск	Собств.	1,000	0,908**	0,852	0,612	0,429	0,312	-
8.	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,812	0,619	0,148	-	0,057
9.	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,892**	0,840	0,532	0,219	-	0,069
10.	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,818	0,580	0,384	0,214	0,090
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,924**	0,847	0,678	0,290	0,215	0,075
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ

Наличие подведенных коммуникаций является важной ценообразующей характеристикой земельного участка.

Объект оценки (согласно данным визуального осмотра) имеет заведенные следующие коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация.

Корректировка на наличие коммуникаций вводилась на основании аналитических данных.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Источник [http://www.officerealty.ru/land\\_plot.html](http://www.officerealty.ru/land_plot.html):

- транспортные подъездные пути прибавляют к стоимости 15-20%;
- электроэнергия – 15-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи – 5- 15%.

Корректировки на коммуникации вводились по минимальным значениям указанных диапазонов учитывая развитую инженерную инфраструктуру города и наличие коммуникаций «по границе».

Корректировка на электроснабжение также вводилась как минимальное значение корректировки на коммуникации, так как оно находится по границе участков и требуется только выкуп необходимой мощности (<http://www.metrimfo.ru/articles/84035.html> (внутриплощадочные сети).

<sup>23</sup> СРД № 18 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016

Таким образом, для участков без заведенных коммуникаций принималась повышающая корректировка, равная 15% (электроэнергия) + 5% (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) = 1,20.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице 16 настоящего отчета.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>8 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Цена предложения, руб./сот.</b>	-	<b>1 538 462</b>	<b>600 000</b>	<b>540 000</b>
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
<i>Корректировка на тип цены</i>	-	<i>0,855</i>	<i>0,855</i>	<i>0,855</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>1 315 385</b>	<b>513 000</b>	<b>461 700</b>
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>1 315 385</b>	<b>513 000</b>	<b>461 700</b>
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный проезд, д. 7	г. Одинцово, Можайское ш., д.20	г. Одинцово, Полевая ул.	г. Одинцово
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>1 315 385</b>	<b>513 000</b>	<b>461 700</b>
Площадь, сот	1,11	5,20	20,00	50,00
<i>Корректировка на площадь</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>1 315 385</b>	<b>513 000</b>	<b>461 700</b>
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленност и	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственну ю базу	Общественно-деловое строительство	Промышленное использование	Строительство стоянки
<i>Корректировка на категорию земельного участка и разрешенное использование</i>	-	<i>0,34</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>447 231</b>	<b>513 000</b>	<b>461 700</b>

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на коммуникации</i>	-	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>	<i>1,20</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>536 677</b>	<b>615 600</b>	<b>554 040</b>
Наличие ограничений в использовании	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
<i>Корректировка на наличие ограничений в использовании</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>	-	<b>536 677</b>	<b>615 600</b>	<b>554 040</b>
<b>Итого скорректированная цена, руб./сот.</b>	<b>568 772</b>	<i>- среднее арифметическое скорректированных цен аналогов</i>		
<b>Итого скорректированная цена, руб.</b>	<b>631 906</b>			

### 11.2.3 Заключение о стоимости земельного участка

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка по площади застройки под объектом оценки составляет <sup>24</sup>:

**631 906 рублей<sup>25</sup>**

**(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)**

<sup>24</sup> Указана справочно

<sup>25</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

### 11.3. Расчет восстановительной стоимости улучшений

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.

#### 11.3.1 Методы определения полной стоимости замещения

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости замещения. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

#### 11.3.2 Расчет стоимости воспроизводства методом сравнительной стоимости единицы имущества

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C1n * N, \text{ где:}$$

CC – стоимость строительства;

C1n – стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Показатели справочника КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.200-4 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии со сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в цены на дату составления сборника производится с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011 (предыдущие издания указанные положения не учитывают).

В справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих)

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ - в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов.

в) усредненная величина доначислений к стоимости в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты глав ССР: 1, 7-10, 12, а так же, непредвиденные работы и затраты для условий точечной застройки объектов. Численное значение Пспр приведено в разделе "Особенности применения справочника".

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

а) плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;

б) затраты по разминированию территории строительства в районах бывших боевых действий;

в) затраты, связанные с выполнением археологических раскопок в пределах строительной площадки;

г) затраты, связанные с компенсацией за сносимые строения и садово-огородные насаждения, посев, вспашку и другие сельскохозяйственные работы, ущерба, наносимого природной среде, произведенные на отчуждаемой территории, возмещением убытков и потерь, по переносу зданий и сооружений (или строительству новых зданий и сооружений взамен сносимых), по возмещению убытков, причиняемых проведением водохозяйственных мероприятий, прекращением или изменением условий водопользования, по возмещению потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель;

д) затраты, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимостью устройства объездов для городского транспорта;

е) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);

ж) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);

з) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ;

и) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;

к) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);

л) затраты по содержанию горноспасательной службы.

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (узлов учета, точек ввода/выпуска в здание) до точек подключения должна учитываться дополнительно.

Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 "Элементы благоустройства".

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат в соответствии с особенностями объекта.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости используются ресурсно-технологические модели КОИНВЕСТ по 90 группам ресурсов, по 16 классам конструктивных систем зданий и сооружений и по различным конструктивным элементам и видам работ.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на дату составления сборника производится с учетом изменения цен и расходов ресурсов, рассчитанных с учетом изменений, отраженных в новой сметно-нормативной базе 2001 г. (ГЭСР-2001).

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ “Промышленные здания 2015” в качестве аналога были выбраны общественные здания. Это обусловлено тем фактором, что рассматриваемые объекты были построены как общественные здания.

Класс конструктивной системы был определен по данным таблицы, приведенной в сборнике.

<b>Здания</b>		
<b>Основной материал ограждающих конструкций</b>	<b>Основной материал несущих конструкций</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные элементы	КС-7
<b>Сооружения</b>		
<b>С преимущественным применением</b>		<b>Класс конструктивной системы</b>
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога из сборника КО-ИНВЕСТ представлено в следующей таблице.

Таблица 17. Сопоставление параметров оцениваемого объекта – «Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода» и аналога «Административно –бытовой корпус» сборника КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2015", код ruПЗ.04.000.0165, стр. 162

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог ruПЗ.04.000.0165
1.	Назначение здания	Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	Административно – бытовой корпус
2.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
2.1.	- строительный объем, куб.м	702	5 100
2.2.	- общая площадь, кв. м	166,8	1 620
2.3.	- количество этажей	2	2
2.4.	- преобладающая высота этажа, м	2,80; 2,92	3
2.5.	- наличие подземной части	-	-
2.6.	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (здание отдельно стоящее или пристроенное)	ОСЗ	ОСЗ
3.	Преобладающий материал		
3.1.	- стены	кирпичные	кирпичные
3.2.	- перекрытия	ж/б	ж/б
3.3.	- кровли	рубероид	2 слоя рубероида
3.4.	- проемы	филенчатые	филенчатые
3.5.	- полов	бетонные плиты	бетонные плиты
4.	Класс конструктивных систем здания	КС-1	КС-1
5.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
6.	Район сейсмичности (кол-во баллов)	Московская область	Московская область
7.	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования		
7.1.	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	нет	нет
7.2.	- отопление, вентиляция	есть	есть
7.3.	- водоснабжение и канализация	есть	есть
7.4.	- электроснабжение и освещение	есть	есть
7.5.	- слаботочные системы	есть	есть
7.6.	- прочие системы и оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	есть	есть
8.	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, standart)	эконом	эконом
9.	Стоимость 1 куб.м руб. в ценах на 01.01.2015 г.	-	8 801

$$ЗЗ = C_c * N * K_{кл} * K_o * I_{01.2015-07.2016} * НИ * K_m, \text{ где:}$$

- $C_c$  — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2015 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
- $N$  — количество строительных единиц оцениваемого объекта
- $K_{кл}$  — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям г. Москвы.  $K_{кл} = 1,00$ .
- $K_o$  — коэффициент, учитывающий конструктивные отличия оцениваемого объекта от аналогов, приведенных в сборниках КО-ИНВЕСТ.



В виду того, что оцениваемый объект имеет различие по объему с объектом аналогом, необходимо введение корректировки. Корректировка рассчитывалась согласно рекомендациям по использованию сборников КО-ИНВЕСТ.

на разницу в объеме	
$V_0/V_{\text{спр}}$	$K_0$
0,29–0,10	1,22
0,49–0,30	1,2
0,71–0,50	1,16
0,70–1,30	1
1,31–2,00	0,87

где  $V_0$  – объем оцениваемого объекта;  
 $V_{\text{спр}}$  – объем объекта по справочнику;

Таким образом, корректировка для аналога составит:  $702 / 5\ 100 = 0,14$ , что соответствует  $K_0 = 1,22$ .

Остальные объекты не отличаются по конструктивным отличиям от подобранных объектов-аналогов

$K_{\text{мер}}$  — региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для г. Москвы. Учитывая, что корректировка на изменение сметной стоимости вводилась с учетом условий г. Москвы,  $K_{\text{мер}} = 1,00$ .

$I_{01.2016-05.2016}$  — индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для пересчета сметных цен из уровня 01.2015 г. на дату оценки (07.2016 г.) используются индексы цен на строительные-монтажные работы, опубликованные в сборниках Индексы цен в строительстве Ко-Инвест № 95 (апрель 2016 г.)

Стоимость строительного-монтажных работ на 01.01.2015 = 106,207

Стоимость строительного-монтажных работ на 01.06.2015 = 114,812

Итого  $I_{01.2015-07.2016} = 1,08 (114,812/106,207)$ .

$K_{\text{пр}}$  — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Предпринимательская прибыль – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытков) девелопера. Величина предпринимательской прибыли была определена на основе «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты», 2012г.<sup>26</sup>, авторы Лейфер Л. А., Шегурова Д.А., с. 111. На основе указанного справочника, прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство низко классных производственно-складских объектов, составляет в среднем 17% в год. Таким образом,  $K_{\text{пр}} = 1,17$ .

$НИ$  — Накопленный износ объектов оценки

### Определение накопленного износа методом разбиения на виды износа

Метод разбиения на виды износа заключается в подробном рассмотрении и учете всех причин и видов износа:

А. Физический износ: устранимый и неустранимый.

Б. Моральный (функциональный) износ: устранимый и неустранимый.

В. Внешний (экономический) износ.

При этом считается, что износ относится к *устраняемому*, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к *неустраняемому*, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания

<sup>26</sup> По данным Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, «Справочник оценщика недвижимости», 2012 год, издание второе актуализированное и расширенное.

или сооружения, т.е. износ, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

**Физический износ** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. В результате физического износа не только ухудшаются технические характеристики объекта оценки, но и увеличивается вероятность аварий, приводящих к уменьшению остаточного срока службы, как всего объекта, так и его частей. Физический износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости, вызванная несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения здания или сооружения современным стандартам. Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустрашимый.

**Внешний (экономический) износ** – это потеря стоимости в результате действия внешних факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ считается неустрашимым ввиду того, что затраты на изменение экономической обстановки значительно больше стоимости нового имущества, аналогичного оцениваемому.

После определения отдельно всех видов износа накопленный износ определяется как

$$I = 1 - (1 - I_{\text{фи}}) * (1 - I_{\text{фу}}) * (1 - I_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{фи}}$  – физический износ,

$I_{\text{фу}}$  – функциональный износ,

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

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- а) обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- б) определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- в) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

**Физический износ** объекта оценки определялся методом обследования фактического состояния.

Для определения физического износа оценщик использовал таблицы для определения физического износа конструкций и элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий<sup>27</sup>, которые были разработаны на основе Ведомственных строительных норм (ВСН 53-86(Р)). Удельные веса элементов применялись на основе подобранного объекта аналога<sup>28</sup>, как наиболее сопоставимого с объектом оценки. Описание физического износа представлено в таблице ниже.

Таблица 18. Определение физического износа объекта оценки

№ п/п	Наименование элемента	Техническое состояние	УВ, %	ФИ, %	УФИ, %
1	Фундаменты, подземная часть	Отдельные глубокие трещины цоколя и стен, ширина трещин до 5 мм., следы увлажнения цоколя и стен.	9,80%	30,00%	3,00%
2	Каркас	-	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены наружные, возможна отделка	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, высолы и следы	11,90%	40,00%	5,00%

<sup>27</sup> Компания «Интегрированные Консалтинговые Системы, г. Москва, 2011 г.

<sup>28</sup> Сборник КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания 2015", код ruПЗ.04.000.0165, стр. 162

№ п/п	Наименование элемента	Техническое состояние	УВ, %	ФИ, %	УФИ, %
		увлажнения. Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%			
4	Стены внутренние, перегородки, сан. тех кабины	Трещины на поверхности шириной до 2 мм. Редкие сколы. Повреждения на площади до 10%.	9,00%	40,00%	4,00%
5	Перекрытия и покрытие	Трещины в плитах, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам.	15,30%	40,00%	6,00%
6	Кровли	Ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов, протечка кровли местами.	6,00%	50,00%	3,00%
7	Лестницы и балконы	-	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах, дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки.	4,44%	40,00%	2,00%
9	Полы	Трещины различных направлений, механические повреждения и глубокие сколы. Повреждения на площади покрытия до 50%.	7,02%	55,00%	4,00%
10	Внутренняя отделка	Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	10,25%	80,00%	8,00%
11	Прочие конструкции	Деформация ступеней, коррозия всех или части стальных конструкций	4,49%	40,00%	2,00%
12	Особо строительные работы, лифты	-	0,00%	0,00%	0,00%
13	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной.	9,00%	65,00%	6,00%
14	Водоснабжение и канализация	Значительная коррозия трубопроводов, повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов	8,20%	45,00%	4,00%
15	Электроснабжение и освещение	Следы коррозии на поверхности металлических шкафов, потеря эластичности изоляции проводов	3,00%	40,00%	1,00%
16	Слаботочные системы	Потеря эластичности изоляции проводов	0,60%	40,00%	0,20%
17	Прочие системы и спец. оборудование	Потеря эластичности изоляции проводов	1,00%	40,00%	0,40%
<b>Итого</b>			<b>100,00%</b>	<b>-</b>	<b>48,60%</b>

Таким образом, физический износ объекта оценки составил 48,6 %

Как было сказано ранее, **функциональный износ** подразделяется на устранимый и неустрашимый.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости.

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

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

Моральный (функциональный) износ был принят оценщиком на уровне 0%.

**Экономический износ** может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В рамках настоящего отчета, оценщик принимает экономический износ на уровне 0%

Таблица 19. Накопленный износ объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	ФИ, %	ФУ, %	ЭФ, %	НИ, %
1	Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	48,6	0	0	48,6

Затраты на замещение без износа в ценах по состоянию на дату оценки приведена в нижеследующих таблицах.

Таблица 20. Расчет восстановительной стоимости объектов

№ п/п	Объект оценки	КС	Стр. ед.	Н, ед.	С <sub>ед 2015</sub> , руб.	К <sub>климатич.</sub>	К <sub>о</sub>	Затраты на замещение, руб.	№ сборника КО-Инвест
1	Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	КС-1	куб.м.	702	8 801	1,00	1,22	7 537 528,44	ПЗ 2015, гуПЗ.04.000.0 165, стр. 162

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объектов

№ п/п	Объект оценки	Затраты на замещение, руб.	И <sub>07.2016</sub>	К <sub>ип</sub>	ВС, руб.	НИ, %	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	7 537 528,44	1,08	1,17	11 249 223,02	48,6	4 900 085

#### 11.4. Заключение по затратному подходу

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

**4 900 085 рублей**

*(Четыре миллиона девятьсот тысяч восемьдесят пять)*

- рыночная стоимость земельного участка<sup>29</sup>:

**631 906 рублей<sup>30</sup>**

*(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)*

<sup>29</sup> Указана справочно

<sup>30</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

## 12. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1. Методика расчета сравнительным подходом.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, п.12, п.10).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, п.13).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (ФСО № 7, п.22а, 22б).

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на *принципе замещения*, гласящем, что максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другая недвижимость с эквивалентной полезностью, то есть

$$\max V \leq \min_i \{V_{a_i}\}_1^m,$$

где: **m** – число аналогов;

$V_{a_i}$ ,  $i = 1, \dots, m$  – стоимость аналогов;

**V** – стоимость объекта оценки.

Таким образом, цены текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражают условия формирования рыночной стоимости.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i * C_{0i}, \quad \sum_{i=1}^k W_i = 1,$$

где: **k** – количество аналогов;

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$C_{0i}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога;

$W_i$  – вклад  $i$  – аналога в стоимость объекта оценки.

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

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta y_{ij}, \quad \text{где}$$

$C_i$  – цена  $i$  – аналога;

$n$  - количество ценообразующих факторов;

$\Delta_{ij}$  – корректировка цены  $i$  – аналога по  $j$  – ценообразующему фактору (местоположение, состояние, конструктивные особенности и т.д.).

Из формулы следует, что корректируются всегда цены аналогов, то есть при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

### 12.2. Основные этапы оценки сравнительным подходом

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единиц сравнения объекта оценки и каждого объекта-аналога;
2. Проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В методе сравнения продаж различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж;
- статистический анализ.

В противном случае для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки.

Необходимо отметить, что если ценообразующие факторы имеют качественный характер, то необходимо произвести их адекватное отражение на количественные шкалы, т.е. провести т. н. ранжирование. Для этого, как правило, также используются экспертные оценки.

Учитывая то, что количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, в отчете использовался метод относительного сравнительного анализа.

### 12.3. Выбор единиц сравнения

Оценщик принял решение выбрать в качестве единицы сравнения удельную стоимость одного квадратного метра площади объекта оценки и объектов аналогов.

Исходя из настоящего «Задания на оценку», являющегося неотъемлемой частью «Договора на проведение оценки» и настоящего Отчета об оценке, оценщик использует в качестве базовой валюты для сравнения аналогов и объекта оценки «Рубль». Итоговое значение стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями «Закона об оценочной деятельности» и «Федеральных стандартов оценки» рассчитывается в российских рублях.

#### 12.4. Подбор объектов-аналогов

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

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

Определение рыночной стоимости основывается на анализе фактически сложившихся на дату оценки рыночных данных по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки.

При выполнении данного отчета были проанализированы предложения по продаже нежилых зданий, расположенных в Одинцовском р-не. Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (интернет – сайтов).

В качестве источника информации использовались база данных единой поисковой системы «ЦИАН», информационных сайтов по продаже объектов коммерческой недвижимости электронная доска объявлений <http://irr.ru> и <https://www.avito.ru>; информационный портал «Недвижимость и цены» (<http://realty.dmir.ru/>) и др.

Анализ рынка показал достаточное для оценки количество информации по продаже нежилых зданий, расположенных в Одинцовском р-не.

При отборе объектов сравнения оценщиком были приняты к расчету данные о ценах предложений по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам: тип объекта, местоположение, общая площадь, техническое состояние и др. Проведенный анализ и сбор рыночной информации о ценах предложений по продаже подобных объекту оценки объектов позволил выбрать в качестве аналогов 3 объекта, расположенных в Одинцовском р-не.

Объем информации по аналогам ограничен информацией, указанной в объявлениях, а также ее дополнением путем уточнения по телефону. При этом необходимо учитывать, что большая часть информации распространяется только для потенциальных покупателей. В этой связи практически всегда отсутствует возможность получения информации о некоторой части характеристик, выходящих за рамки практики делового оборота на рынке недвижимости.

Описание сопоставимых объектов-аналогов с указанием их основных ценообразующих характеристик приведено далее в таблице:

Таблица 22. Сопоставление объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный пр-д, д. 7	М.О., Одинцовский р-н, пос. Толстопальцево, ул. Калинина, д. 14 А,	М.О., Одинцовский р-н, пос. Баковка	М.О., Одинцовский р-н, пос. Сосновка
Расстояние от МКАД, км.	6	15	5	40
Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Назначение	ПСН, офис	ПСН	ПСН, офис, торговое	ПСН, офис, торговое
Уровень деловой активности	средний	средний	средний	средний
Площадь, кв.м.	166,80	689,20	1650,00	522,00
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Этажность	2	2	2	2
Техническое состояние	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт
Цена предложения, руб.	-	<b>17 449 000</b>	<b>75 000 000</b>	<b>7 560 000</b>
Цена предложения руб./кв.м. с учетом НДС	-	<b>25 318</b>	<b>45 455</b>	<b>14 483</b>
Цена предложения руб./кв.м без НДС	-	<b>21 456</b>	<b>38 521</b>	<b>12 274</b>
Источник информации	-	<a href="http://www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501">http://www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501</a>	<a href="http://www.kvmet.ru/objects/13350464/">http://www.kvmet.ru/objects/13350464/</a>	<a href="http://bazametrov.ru/offers/136698357">http://bazametrov.ru/offers/136698357</a>
Телефон	-	8-964-574-40-93	8-925-800-57-99	8-968 526-13-32

### 12.5. Пояснения к применяемым корректировкам

Поскольку количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, то для оценки используется относительный сравнительный анализ. По своему определению любая экономическая модель абстрактна и, следовательно, неполна, поскольку, выделяя наиболее существенные факторы, определяющие закономерности рассматриваемого экономического объекта, она абстрагируется от других факторов, которые, несмотря на свою относительную малость, все же в совокупности могут определять не только отклонения в поведении объекта, но и само его поведение. Поэтому обычно предполагают, что факторы, не учтенные явно в экономической модели, оказывают на объект относительно малое результирующее воздействие.

В оценочной практике при определении арендной ставки выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Передаваемые права на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Тип / функциональное назначение объекта.
7. Физические характеристики.



В связи с тем, что из числа отобранных аналогов нельзя выявить чистых сопоставимых объектов, то экспертным путем были определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объектов и проведены корректировки

В качестве единицы сравнения Оценщиками выбрана стоимость предложения 1 кв. м общей площади объекта.

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение рекомендуется отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

Корректировки производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

### Корректировка на статус (возможность торга)

Для определения данной корректировки оценщик использовал справочник расчетных данных для оценки и консалтинга<sup>31</sup>, согласно которому скидка на уторговывание по Московской области в мае 2016 г. составляет от 12-17%. В рамках данного отчета, оценщик использует 12%, как наиболее вероятное значение для данного объекта.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9.5)	11-17 (14)	9-12 (10.5)	12-17 (14.5)	10-14 (12)	12-17 (14.5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14.5)

### Корректировка на местоположение и расстояние от МКАД

Объект оценки расположен в г. Одинцово на расстоянии 6 км. От МКАД. Подобранные аналоги располагаются в Одинцовском р-не на удалении 5, 15 и 40 км. от МКАД. Для определения размера корректировки, оценщик использовал Сборник расчетных корректировок (СРК 2016) под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва 2016 г. В виду отсутствия корректировок для Московской области по офисным площадям, оценщик использует данные по производственно-складским площадям класса «В-С», как наиболее сопоставимые и учитывая, что объект оценки расположен в зоне промышленной застройки.

Таблица 42. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Московской области

Расстояние от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																					
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	1,901	2,506	2,946	3,305	3,612	3,885	4,131	4,357	4,567	4,763	4,948	5,123	5,289	5,447	5,600	5,746	5,886	6,022	6,153	6,281	6,404
5	0,526	1,000	1,319	1,550	1,739	1,901	2,044	2,174	2,293	2,403	2,506	2,603	2,695	2,783	2,866	2,946	3,023	3,097	3,169	3,238	3,305	3,370
10	0,399	0,758	1,000	1,176	1,319	1,441	1,550	1,648	1,739	1,822	1,901	1,974	2,044	2,110	2,174	2,234	2,293	2,349	2,403	2,455	2,506	2,555
15	0,339	0,645	0,851	1,000	1,122	1,226	1,319	1,402	1,479	1,550	1,617	1,679	1,739	1,795	1,849	1,901	1,950	1,998	2,044	2,089	2,132	2,174
20	0,303	0,575	0,758	0,892	1,000	1,093	1,176	1,250	1,319	1,382	1,441	1,497	1,550	1,600	1,648	1,694	1,739	1,781	1,822	1,862	1,901	1,938
25	0,277	0,526	0,694	0,816	0,915	1,000	1,075	1,144	1,206	1,264	1,319	1,370	1,418	1,464	1,508	1,550	1,591	1,630	1,667	1,703	1,739	1,773
30	0,257	0,489	0,645	0,758	0,851	0,930	1,000	1,063	1,122	1,176	1,226	1,274	1,319	1,361	1,402	1,441	1,479	1,515	1,550	1,584	1,617	1,648
35	0,242	0,460	0,607	0,713	0,800	0,874	0,940	1,000	1,055	1,105	1,153	1,198	1,240	1,280	1,319	1,355	1,391	1,425	1,458	1,489	1,520	1,550
40	0,229	0,436	0,575	0,676	0,758	0,829	0,892	0,948	1,000	1,048	1,093	1,135	1,176	1,214	1,250	1,285	1,319	1,351	1,382	1,412	1,441	1,470
45	0,219	0,416	0,549	0,645	0,724	0,791	0,851	0,905	0,954	1,000	1,043	1,083	1,122	1,158	1,193	1,226	1,258	1,289	1,319	1,347	1,375	1,402
50	0,210	0,399	0,526	0,619	0,694	0,758	0,816	0,867	0,915	0,959	1,000	1,039	1,075	1,110	1,144	1,176	1,206	1,236	1,264	1,292	1,319	1,345
55	0,202	0,384	0,507	0,595	0,668	0,730	0,785	0,835	0,881	0,923	0,963	1,000	1,035	1,069	1,101	1,132	1,161	1,190	1,217	1,244	1,269	1,294
60	0,195	0,371	0,489	0,575	0,645	0,705	0,758	0,806	0,851	0,892	0,930	0,966	1,000	1,032	1,063	1,093	1,122	1,149	1,176	1,201	1,226	1,250
65	0,189	0,359	0,474	0,557	0,625	0,683	0,735	0,781	0,824	0,864	0,901	0,936	0,969	1,000	1,030	1,059	1,086	1,113	1,139	1,163	1,188	1,211
70	0,184	0,349	0,460	0,541	0,607	0,663	0,713	0,758	0,800	0,838	0,874	0,908	0,940	0,971	1,000	1,028	1,055	1,081	1,105	1,130	1,153	1,176
75	0,179	0,339	0,448	0,526	0,590	0,645	0,694	0,738	0,778	0,816	0,851	0,884	0,915	0,945	0,973	1,000	1,026	1,051	1,075	1,099	1,122	1,144
80	0,174	0,331	0,436	0,513	0,575	0,629	0,676	0,719	0,758	0,795	0,829	0,861	0,892	0,920	0,948	0,975	1,000	1,024	1,048	1,071	1,093	1,115
85	0,170	0,323	0,426	0,501	0,561	0,614	0,660	0,702	0,740	0,776	0,809	0,841	0,870	0,898	0,925	0,951	0,976	1,000	1,023	1,045	1,067	1,088
90	0,166	0,316	0,416	0,489	0,549	0,600	0,645	0,686	0,724	0,758	0,791	0,822	0,851	0,878	0,905	0,930	0,954	0,977	1,000	1,022	1,043	1,063
95	0,163	0,309	0,407	0,479	0,537	0,587	0,631	0,671	0,708	0,742	0,774	0,804	0,832	0,859	0,885	0,910	0,934	0,957	0,979	1,000	1,021	1,041
100	0,159	0,303	0,399	0,469	0,526	0,575	0,619	0,658	0,694	0,727	0,758	0,788	0,816	0,842	0,867	0,892	0,915	0,937	0,959	0,980	1,000	1,020
105	0,156	0,297	0,391	0,460	0,516	0,564	0,607	0,645	0,680	0,713	0,744	0,773	0,800	0,826	0,851	0,874	0,897	0,919	0,940	0,961	0,981	1,000

<sup>31</sup> СРД № 18 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016



Согласно которому:

- для аналога, расположенного на расстоянии 5 км. от МКАД – корректировка не требуется;
- для аналога, расположенного на расстоянии 15 км. от МКАД – корректировка составит 1,550;
- для аналога, расположенного на расстоянии 15 км. от МКАД – корректировка составит 2,293

### Корректировка на уровень деловой активности

Объект оценки расположен в г. Одинцово в зоне промышленной застройки и имеет средний уровень деловой активности. Подобранные аналоги так же расположены внутри кварталов и имеют средний уровень деловой активности. Корректировка не требуется.

### Корректировка на площадь.

Объект оценки имеет площадь 166,8 кв. м. Подобранные аналоги имеют площадь 167 кв. м., 689,2 кв. м. и 794,4 кв. м.

Для определения корректировки оценщик использовал сборник рыночных корректировок (СРК 2016) под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва 2016 г. В виду отсутствия корректировок для Московской области по офисным площадям, оценщик использует данные для г. Москвы, как наиболее сопоставимые.

Таблица 45. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																	
	50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700
50	1,00	1,12	1,26	1,35	1,42	1,47	1,52	1,56	1,59	1,63	1,65	1,68	1,71	1,73	1,75	1,77	1,79	1,81
100	0,70	1,00	1,12	1,20	1,26	1,31	1,35	1,39	1,42	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,59	1,61
200	0,63	0,89	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,40	1,42	1,43
300	0,59	0,83	0,93	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,32	1,34
400	0,56	0,79	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26	1,28
500	0,54	0,76	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23
600	0,52	0,74	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19
700	0,51	0,72	0,81	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
800	0,50	0,71	0,79	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,14
900	0,49	0,69	0,78	0,83	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11
1000	0,48	0,68	0,76	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
1100	0,47	0,67	0,75	0,80	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,08
1200	0,46	0,66	0,74	0,79	0,83	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06
1300	0,46	0,65	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05
1400	0,45	0,64	0,72	0,77	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
1500	0,45	0,63	0,71	0,76	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
1600	0,44	0,63	0,71	0,75	0,79	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
1700	0,44	0,62	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Согласно которому:

- для аналога, имеющего площадь 167 кв. м. – корректировка не требуется;
- для аналога, имеющего площадь 689,2 кв. м. – корректировка составит 1,23;
- для аналога, имеющего площадь 794,4 кв. м. – корректировка составит 1,26;

### Корректировка на тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание. Подобранные аналоги так же являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на назначение объекта**

Объект оценки может использоваться как помещения свободного назначения и как офисные помещения. Подобранные аналоги являются зданиями с помещениями свободного и офисного назначения. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на этажность здания**

Объект оценки представляет собой 2-х этажное здание. Подобранные аналоги так же являются 2-х этажными зданиями. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на техническое состояние и тип отделки.**

Объект оценки находится в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, подразумевающего под собой очищение всех поверхностей до основания, замену отделки, замену инженерных коммуникаций, замену деревянных окон на современные окна ПВХ и т.д. Часть подобранных аналогов так же находится в состоянии, требующем капитального ремонта, а один из аналогов находится в хорошем техническом состоянии.

Для определения размера корректировки, оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 183.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

В рамках данного расчета, оценщик принимает состояние «требует капитального ремонта» равным состоянию «без отделки» и виду отсутствия иной информации, а так же в виду сопоставимости необходимых отделочных работ.

Таким образом, к аналогу, находящемуся в хорошем состоянии будет применена понижающая корректировка, равная 0,79.

Расчет рыночной стоимости права на объект оценки приведен далее.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения руб./кв.м без учета НДС	-	21 456	38 521	12 274
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
<i>Корректировка на тип цены</i>	-	0,88	0,88	0,88
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>	-	<b>18 881</b>	<b>33 898</b>	<b>10 801</b>
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный пр-д, д. 7	М.О., Одинцовский р-н, пос. Толстопальцево, ул. Калинина, д. 14 А,	М.О., Одинцовский р-н, пос. Баковка	М.О., Одинцовский р-н, пос. Сосновка
Расстояние от МКАД, км.	6	15	5	40
<i>Корректировка на расстояние от МКАД</i>	-	1,550	1,000	2,293
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>29 266</b>	<b>33 898</b>	<b>24 767</b>
Уровень деловой активности	средний	средний	средний	средний
<i>Корректировка на уровень деловой активности</i>		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>29 266</b>	<b>33 898</b>	<b>24 767</b>
Площадь, кв.м.	166,80	689,20	1650,00	522,00
<i>Корректировка на площадь</i>		1,23	1,42	1,17
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>35 997</b>	<b>48 135</b>	<b>28 977</b>
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта</i>		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>35 997</b>	<b>48 135</b>	<b>28 977</b>
Назначение	ПСН, офис	ПСН	ПСН, офис, торговое	ПСН, офис, торговое
<i>Корректировка на назначение</i>		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>35 997</b>	<b>48 135</b>	<b>28 977</b>
Этажность	2	2	2	2
<i>Корректировка на этаж расположения</i>		1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>35 997</b>	<b>48 135</b>	<b>28 977</b>
Техническое состояние	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние</i>		0	0,79	0
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>35 997</b>	<b>38 027</b>	<b>28 977</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м. без учета НДС</b>	<b>34 334</b>	<i>- среднее арифметическое скорректированных цен аналогов</i>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом прав на земельный участок и без учета НДС, руб.</b>	<b>5 726 911</b>			

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб. <sup>32 33</sup>	631 906			
Рыночная стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок и без учета НДС, руб.	5 095 005			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### **12.6. Заключение по сравнительному подходу**

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

**5 095 005 рублей**

***(Пять миллионов девяносто пять тысяч пять)***

- рыночная стоимость земельного участка<sup>34</sup>:

**631 906 рублей<sup>35</sup>**

***(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)***

<sup>32</sup> Указана справочно и определена в разделе 11.2 настоящего отчета

<sup>33</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

<sup>34</sup> Указана справочно и определена в разделе 11.2 настоящего отчета

<sup>35</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

## 13. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 13.1. Методика расчета доходным подходом.

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

Настоящий подход основан на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, *стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из факта владения данным объектом.*

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, то есть к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t},$$

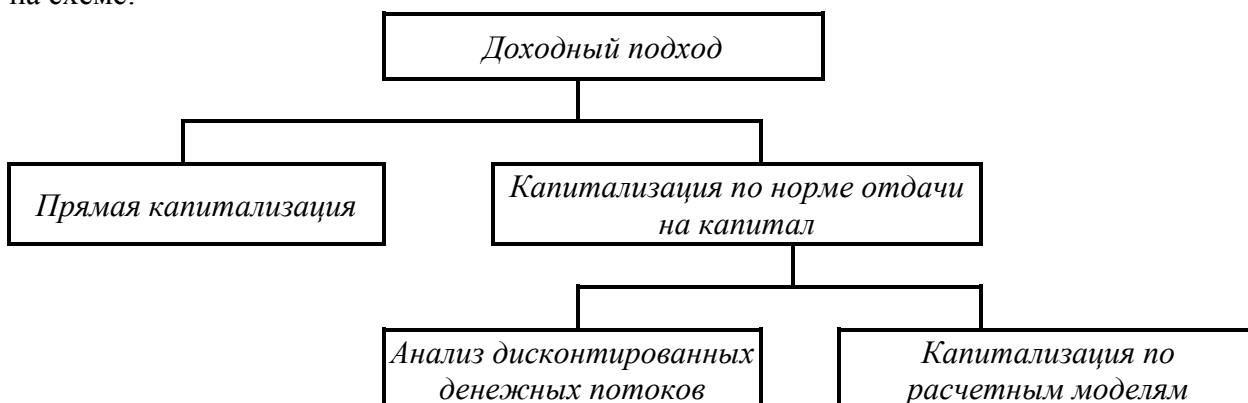
где:  $V_m$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$t$  – текущий период;

$I_t$  – денежный поток  $t$  - периода;

$Y_t$  – ставка дисконтирования периода  $t$ .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. Классификация методов представлена на схеме:



*Метод прямой капитализации* основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ)* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором, для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных

моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

### 13.2. Основные этапы оценки доходным подходом

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.
2. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по найденному НЭИ объекта оценки и наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
3. Оценка уровня доходов объекта оценки при его НЭИ на основе анализа доходов объектов-аналогов – оценка чистого операционного дохода объекта оценки.
4. Оценка затрат на доведение объекта оценки до НЭИ.
5. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки с учетом дополнительных рисков, связанных с затратами на доведение его до НЭИ.
6. Капитализация доходов в нынешнюю стоимость с учетом затрат на доведение его до НЭИ и формирование мнения о конечном результате: оценке рыночной стоимости доходным подходом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта был проведен в разделе 8 настоящего отчета. В соответствии с анализом, возможна эксплуатация объекта оценки в качестве административного здания с помещениями свободного или офисного назначения. Предполагается, что объект будет приносить доход сразу после сдачи в аренду и продолжительное время. Исходя из этого, был выбран *метод прямой капитализации*.

### 13.3. Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации

В данном случае расчетная формула будет иметь вид:

$$V = \frac{I}{R},$$

где: **V** – стоимость оцениваемого объекта;

**I** – чистый операционный доход (ЧОД),

**R** – общий коэффициент капитализации.

Содержание этапов метода прямой капитализации:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов – аналогов.
2. Расчет потенциального валового дохода (ПВД).
3. Расчет действительного валового дохода (ДВД).
4. Расчет операционных расходов (ОР).
5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) как разности действительного валового дохода и операционных расходов.
6. Расчет ставки капитализации.
7. Капитализация ЧОД в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате

**ПВД** – это доход, который можно получить от объекта при 100 %-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов в год.

ПВД рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = CA * S,$$

где: ПВД – потенциальный валовой доход;

CA – ставка арендной платы в период за 1 кв. м. площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S – площадь, потенциально пригодная для сдачи в аренду.

### 13.3.1 Допущения, принятые к расчету доходным подходом.

При выборе величины расчетного периода принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. За точку отсчета принимается дата оценки.
2. Типичными условиями договоров аренды на дату оценки являются ежемесячные авансовые платежи.
3. Расчетным периодом был принят 1 год. С учетом п. 2 предполагается, что укрупненно доход будет приходиться на середину периода.
4. Арендная ставка определяется в рублях; расчеты производятся в рублях РФ
5. В качестве единицы сравнения, принимается удельная стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

### 13.3.2 Определение рыночной ставки арендной платы для объекта оценки

При выполнении данного отчета были проанализированы предложения об аренде зданий с помещениями свободного и офисного назначения, расположенных в Одинцовском р-не, близких по основным характеристикам к объекту оценки.

Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) нежилых зданий, взятых из открытых источников (интернет – сайтов).

В качестве источника информации использовались база данных единой поисковой системы «ЦИАН», электронная доска объявлений <https://www.avito.ru>, база недвижимости Domofond.ru и прочие источники.

Проведенный анализ и сбор рыночной информации о ценах предложений по аренде зданий с помещениями свободного и офисного назначения позволил выбрать в качестве аналогов 3 объекта недвижимости, наиболее близких по основным ценообразующим факторам к объекту оценки (по типу объекта, местоположению, общей площади т. д.).

Объем информации по аналогам ограничен информацией, указанной в объявлениях, а также её дополнением путем уточнения по телефону. При этом необходимо учитывать, что большая часть информации распространяется только для потенциальных покупателей.

Таблица 24. Описание аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный пр-д, д. 7	М.О., Одинцовский район, д. Лапино	М.О., г. Одинцово, Можайское шоссе.	М.О., г. Одинцово
Расстояние от МКАД	6	15	6	6
Назначение	ПСН, офис	ПСН	ПСН	ПСН
Уровень деловой активности	средний	высокий	высокий	высокий
Площадь, кв. м.	166,80	350,00	800,00	230,00
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Этажей в здании	2	2	2	2
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
НДС, 18%	включены	включены	включены	включены





Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены
Коммунальные расходы	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Техническое состояние помещения	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>350 000</b>	<b>800 000</b>	<b>230 000</b>
<b>Цена предложения руб./кв. м./год</b>	-	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Цена предложения руб./кв. м./год без учета НДС</b>	-	<b>10 169</b>	<b>10 169</b>	<b>10 169</b>
Источник информации	-	<a href="http://odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html">http://odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html</a>	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/">http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/</a>	<a href="http://bazametrov.ru/offers/14617216">http://bazametrov.ru/offers/14617216</a>
Телефон	-	8-916-150-11-12	8-926-410-66-46	8-929-632-15-53

### 13.3.3 Пояснения к применяемым корректировкам

Поскольку количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, то для оценки используется относительный сравнительный анализ. По своему определению любая экономическая модель абстрактна и, следовательно, неполна, поскольку, выделяя наиболее существенные факторы, определяющие закономерности рассматриваемого экономического объекта, она абстрагируется от других факторов, которые, несмотря на свою относительную малость, все же в совокупности могут определять не только отклонения в поведении объекта, но и само его поведение. Поэтому обычно предполагают, что факторы, не учтенные явно в экономической модели, оказывают на объект относительно малое результирующее воздействие.

В оценочной практике при определении арендной ставки выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Передаваемые права на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Тип / функциональное назначение объекта.
7. Физические характеристики.

В связи с тем, что из числа отобранных аналогов нельзя выявить чистых сопоставимых объектов, то экспертным путем были определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объектов и проведены корректировки

В качестве единицы сравнения Оценщиками выбрана стоимость предложения 1 кв. м в год аренды общей площади объекта.

#### Корректировка на статус (возможность торга)

Для определения данной корректировки оценщик использовал справочник расчетных данных для оценки и консалтинга<sup>36</sup>, согласно которому скидка на уторговывание по Московской области в мае 2016 г. составляет от 10-14%. В рамках данного отчета, оценщик использует 10%, как наиболее вероятное значение для данного объекта.

<sup>36</sup> СРД № 18 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016

Таблица 1.3.2.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
	Небольшие города в населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)	

### Корректировка на местоположение и расстояние от МКАД

Объект оценки расположен в г. Одинцово на расстоянии 6 км. От МКАД. Подобранные аналоги располагаются в Одинцовском р-не на удалении 6 и 15 км. от МКАД. Для определения размера корректировки, оценщик использовал Сборник расчетных корректировок (СРК 2016) под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва 2016 г. В виду отсутствия корректировок для Московской области аренде офисных площадей, оценщик использует данные по продаже производственно-складских площадей класса «В-С», как наиболее сопоставимые и учитывая, что объект оценки расположен в зоне промышленной застройки.

Таблица 42. Корректировка на местоположение РС для производственно-складских площадей класса «В-С» в Московской области

Расстояние от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																					
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	1,901	2,506	2,946	3,305	3,612	3,885	4,131	4,357	4,567	4,763	4,948	5,123	5,289	5,447	5,600	5,746	5,886	6,022	6,153	6,281	6,404
5	0,526	1,000	1,319	1,550	1,739	1,901	2,044	2,174	2,293	2,403	2,506	2,603	2,695	2,783	2,866	2,946	3,023	3,097	3,169	3,238	3,305	3,370
10	0,399	0,758	1,000	1,176	1,319	1,441	1,550	1,648	1,739	1,822	1,901	1,974	2,044	2,110	2,174	2,234	2,293	2,349	2,403	2,455	2,506	2,555
15	0,339	0,645	0,851	1,000	1,122	1,226	1,319	1,402	1,479	1,550	1,617	1,679	1,739	1,795	1,849	1,901	1,950	1,998	2,044	2,089	2,132	2,174
20	0,303	0,575	0,758	0,892	1,000	1,093	1,176	1,250	1,319	1,382	1,441	1,497	1,550	1,600	1,648	1,694	1,739	1,781	1,822	1,862	1,901	1,938
25	0,277	0,526	0,694	0,816	0,915	1,000	1,075	1,144	1,206	1,264	1,319	1,370	1,418	1,464	1,508	1,550	1,591	1,630	1,667	1,703	1,739	1,773
30	0,257	0,489	0,645	0,758	0,851	0,930	1,000	1,063	1,122	1,176	1,226	1,274	1,319	1,361	1,402	1,441	1,479	1,515	1,550	1,584	1,617	1,648
35	0,242	0,460	0,607	0,713	0,800	0,874	0,940	1,000	1,055	1,105	1,153	1,198	1,240	1,280	1,319	1,355	1,391	1,425	1,458	1,489	1,520	1,550
40	0,229	0,436	0,575	0,676	0,758	0,829	0,892	0,948	1,000	1,048	1,093	1,135	1,176	1,214	1,250	1,285	1,319	1,351	1,382	1,412	1,441	1,470
45	0,219	0,416	0,549	0,645	0,724	0,791	0,851	0,905	0,954	1,000	1,043	1,083	1,122	1,158	1,193	1,226	1,258	1,289	1,319	1,347	1,375	1,402
50	0,210	0,399	0,526	0,619	0,694	0,758	0,816	0,867	0,915	0,959	1,000	1,039	1,075	1,110	1,144	1,176	1,206	1,236	1,264	1,292	1,319	1,345
55	0,202	0,384	0,507	0,595	0,668	0,730	0,785	0,835	0,881	0,923	0,963	1,000	1,035	1,069	1,101	1,132	1,161	1,190	1,217	1,244	1,269	1,294
60	0,195	0,371	0,489	0,575	0,645	0,705	0,758	0,806	0,851	0,892	0,930	0,966	1,000	1,032	1,063	1,093	1,122	1,149	1,176	1,201	1,226	1,250
65	0,189	0,359	0,474	0,557	0,625	0,683	0,735	0,781	0,824	0,864	0,901	0,936	0,969	1,000	1,030	1,059	1,086	1,113	1,139	1,163	1,188	1,211
70	0,184	0,349	0,460	0,541	0,607	0,663	0,713	0,758	0,800	0,838	0,874	0,908	0,940	0,971	1,000	1,028	1,055	1,081	1,105	1,130	1,153	1,176
75	0,179	0,339	0,448	0,526	0,590	0,645	0,694	0,738	0,778	0,816	0,851	0,884	0,915	0,945	0,973	1,000	1,026	1,051	1,075	1,099	1,122	1,144
80	0,174	0,331	0,436	0,513	0,575	0,629	0,676	0,719	0,758	0,795	0,829	0,861	0,892	0,920	0,948	0,975	1,000	1,024	1,048	1,071	1,093	1,115
85	0,170	0,323	0,426	0,501	0,561	0,614	0,660	0,702	0,740	0,776	0,809	0,841	0,870	0,898	0,925	0,951	0,976	1,000	1,023	1,045	1,067	1,088
90	0,166	0,316	0,416	0,489	0,549	0,600	0,645	0,686	0,724	0,758	0,791	0,822	0,851	0,878	0,905	0,930	0,954	0,977	1,000	1,022	1,043	1,063
95	0,163	0,309	0,407	0,479	0,537	0,587	0,631	0,671	0,708	0,742	0,774	0,804	0,832	0,859	0,885	0,910	0,934	0,957	0,979	1,000	1,021	1,041
100	0,159	0,303	0,399	0,469	0,526	0,575	0,619	0,658	0,694	0,727	0,758	0,788	0,816	0,842	0,867	0,892	0,915	0,937	0,959	0,980	1,000	1,020
105	0,156	0,297	0,391	0,460	0,516	0,564	0,607	0,645	0,680	0,713	0,744	0,773	0,800	0,826	0,851	0,874	0,897	0,919	0,940	0,961	0,981	1,000

Согласно которому:

- для аналога, расположенного на расстоянии 6 км. от МКАД – корректировка не требуется;

- для аналога, расположенного на расстоянии 15 км. от МКАД – корректировка составит 1,550;

### Корректировка на назначение объекта

Объект оценки может использоваться как помещения свободного назначения и как офисные помещения. Подобранные аналоги являются зданиями с помещениями свободного назначения. Корректировка не требуется.

### Корректировка на уровень деловой активности

Объект оценки расположен в г. Одинцово в зоне промышленной застройки и имеет средний уровень деловой активности. Подобранные аналоги, расположены на 1-ой линии и имеют высокий уровень деловой активности. Для определения размера корректировки,

оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 109

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

### Корректировка на площадь.

Объект оценки имеет площадь 166,8 кв. м. Подобренные аналоги имеют площадь 230 кв. м., 350 кв. м. и 800 кв. м.

Для определения корректировки оценщик использовал сборник рыночных корректировок<sup>37</sup>. В виду отсутствия корректировок для Московской области по офисным площадям, оценщик использует данные для г. Москвы, как наиболее сопоставимые.

Таблица 46. Москва. Масштабный эффект для арендной платы офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																	
	50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700
50	1,00	1,16	1,34	1,46	1,55	1,62	1,69	1,74	1,79	1,83	1,88	1,91	1,95	1,98	2,01	2,04	2,07	2,10
100	0,86	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,59	1,62	1,65	1,69	1,71	1,74	1,77	1,79	1,81
200	0,75	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,48	1,50	1,53	1,55	1,57
300	0,69	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44
400	0,65	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36
500	0,62	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29
600	0,59	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23	1,24
700	0,57	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20
800	0,56	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17
900	0,54	0,63	0,73	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14
1000	0,53	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
1100	0,52	0,60	0,70	0,76	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10
1200	0,51	0,59	0,69	0,75	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08
1300	0,50	0,58	0,67	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06
1400	0,50	0,57	0,66	0,72	0,77	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04
1500	0,49	0,57	0,65	0,71	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
1600	0,48	0,56	0,65	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01
1700	0,48	0,55	0,64	0,69	0,74	0,77	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00

Согласно которому:

- для аналога, имеющего площадь 230 кв. м. – корректировка составит 1,00;
- для аналога, имеющего площадь 350 кв. м. – корректировка составит 1,16;
- для аналога, имеющего площадь 800 кв. м. – корректировка составит 1,34;

<sup>37</sup> СРК 2016 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2016



### **Корректировка на тип объекта**

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание. Подобренные аналоги так же являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на этажность здания**

Объект оценки представляет собой 2-х этажное здание. Подобренные аналоги так же являются 2-х этажными зданиями. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на наличие отдельного входа**

Объект оценки имеет отдельный вход. Подобренные аналоги так же, продаются с отдельными входами. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы.**

Арендная ставка объекта оценки включает в себя эксплуатационные расходы, коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Подобренные объекты аналоги, так же имеют включенные в арендную ставку эксплуатационные расходы, а коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на техническое состояние и тип отделки.**

Корректировка на тип отделки и ее состояние учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов.

Объект оценки находится в состоянии, требующем проведения капитального ремонта, подразумевающего под собой очищение всех поверхностей до основания, замену отделки, замену инженерных коммуникаций, замену деревянных окон на современные окна ПВХ и т.д. Часть подобранных аналогов так же находится в состоянии, требующем капитального ремонта, а один из аналогов находится в хорошем техническом состоянии.

Для определения размера корректировки, оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 183.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к Удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического Ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

В рамках данного расчета, оценщик принимает состояние «требует капитального ремонта» равным состоянию «без отделки» и виду отсутствия иной информации, а так же в виду сопоставимости необходимых отделочных работ.

Таким образом, к аналогу, находящемуся в хорошем состоянии будет применена понижающая корректировка, равная 0,78.

Расчет рыночной стоимости объекта произведен в ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения руб./кв.м./год	-	10 169	10 169	10 169
Тип цены	сделка	оферта	оферта	оферта
<i>Корректировка на тип цены</i>		<i>0,90</i>	<i>0,90</i>	<i>0,90</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>9 152</b>	<b>9 152</b>	<b>9 152</b>
Местоположение	М.О., г. Одинцово, Транспортный пр-д, д. 7	М.О., Одинцовский район, Лапино	М.О. г. Одинцово, Можайское шоссе.	М.О., г. Одинцово
Расстояние от МКАД	6	15	6	6
<i>Корректировка на расстояние от МКАД</i>		<i>1,550</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>14 186</b>	<b>9 152</b>	<b>9 152</b>
Назначение	ПСН, офис	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка на назначение</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>14 186</b>	<b>9 152</b>	<b>9 152</b>
Уровень деловой активности	средний	высокий	высокий	высокий
<i>Корректировка на уровень деловой активности</i>		<i>0,79</i>	<i>0,79</i>	<i>0,79</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>7 230</b>	<b>7 230</b>	<b>7 230</b>
Площадь, кв.м.	166,80	350,00	800,00	230,00
<i>Корректировка на площадь</i>		<i>1,16</i>	<i>1,34</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>9 688</b>	<b>7 230</b>
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип здания</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>9 688</b>	<b>7 230</b>
Этажей в здании	2	2	2	2
<i>Корректировка на этаж расположения</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>9 688</b>	<b>7 230</b>
Наличие отдельного входа	да	да	да	да
<i>Корректировка на наличие отдельного входа</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>9 688</b>	<b>7 230</b>
Эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены
Коммунальные расходы	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
<i>Корректировка на эксплуатационные и коммунальные расходы</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>9 688</b>	<b>7 230</b>
Техническое состояние помещения	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Хорошее	Требуется капитальный ремонт
<i>Корректировка на техническое состояние</i>		<i>0</i>	<i>0,780</i>	<i>1,00</i>
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м./год</b>		<b>8 387</b>	<b>7 557</b>	<b>7 230</b>

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Рыночная ставка аренды объекта оценки, руб./кв.м./год. без учета НДС	7 725	- среднее арифметическое скорректированных цен аналогов		

Источник информации: расчеты Оценщика

### 13.3.4 Определение потенциального валового дохода.

**ПВД** – это доход, который можно получить от объекта при 100 %-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов в год.

ПВД рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = СА * S,$$

где: **ПВД** – потенциальный валовой доход

**СА** – ставка арендной платы в период за 1 кв. м. площади, потенциально сдаваемой в аренду;

**S** – площадь, потенциально пригодная для сдачи в аренду.

Арендопригодная площадь - площадь помещений с основным назначением, т.е. без учета площадей мест общего пользования (коридоров, тамбуров, сан. узлов.). Согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 211, среднее значение отношения арендопригодной площади к площади всего объекта составляет 0,78.

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составит:  $166,8 * 0,78 = 130,10$ .

Таблица 26. Расчет ПВД

Объект оценки	Арендопригодная площадь, кв. м.	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Длительность периода, лет	ПВД, руб.
Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	130,10	7 725	1,0	<b>1 004 979</b>

### 13.3.5 Определение действительного валового дохода.

**ДВД** – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов, т.е.

$$ДВД = ПВД * (1 - K_z) - П + Д_{пр},$$

где: **K<sub>з</sub>** – коэффициент занятости, определяемый как отношение величины арендованных площадей к величине потенциальной полезной вместимости.

**П** – потери от неплатежей арендной платы, также определяются как процент от потенциального валового дохода.

**Д<sub>пр</sub>** – прочие доходы, к которым относятся доходы от платной автостоянки, платного туалета и т. п.

На основании проведенного анализа рынка соответствующих помещений для дальнейшего расчета были сделаны следующие допущения:

- потери от неплатежей арендной платы принимаются равными нулю, так как типичными условиями аренды являются авансовые платежи;
- учитывая характеристики объекта, прочих доходов не планируется.
- объект оценки сдается в аренду одним блоком одному арендатору. Помещение относится к сегменту востребованной недвижимости эконом класса и при смене арендаторов может не приносить доход в течение небольшого количества времени.

Коэффициент недозагрузки был определен на основе Справочника оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 214.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Таким образом действительный валовой доход равен:

Таблица 27. Расчет ДВД

Объект оценки	ПВД, руб.	Средний уровень недозагрузки, %	ДВД, руб.
Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	1 004 979	12,3%	881 367

### 13.3.6 Определение операционных расходов.

Операционные расходы представляют собой совокупность затрат, направленных на обеспечение полноценного функционирования объекта и комфортного пребывания в нем арендаторов.

Операционные расходы можно разделить на несколько основных направлений:

1. Расходы на техническую эксплуатацию всех инженерных систем и оборудования, за исключением тех, что расположены в помещениях арендаторов. Техническая эксплуатация включает ежедневные осмотры, планово-предупредительные и регламентные работы, а также текущий ремонт систем кондиционирования и вентиляции, лифтового хозяйства, тепловых сетей, водоснабжения, канализации, электросетей, систем пожарной безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения, охранной сигнализации, а также косметический ремонт здания и восстановление парковки.

2. Затраты на уборку помещений общего пользования и благоустройство прилегающей территории, работы по уходу за внешним и внутренним озеленением (в местах общего пользования), мойка фасадов, сбор, хранение и вывоз мусора, уборка снега зимой. Проведение мероприятий по дератизации и дезинсекции объекта в местах общего пользования и технических помещениях.

3. Расходы по обеспечению безопасности объекта и контроля доступа, в рамках которого осуществляется круглосуточная охрана периметра здания, а также прилегающей к нему территории.

4. Административные расходы, которые включают в себя ФОТ сотрудников УК на данном объекте и расходы, связанные с организацией работы УК на объекте (канцтовары, обслуживание оргтехники, услуги связи и т. д.).

5. Оплата коммунальных услуг (электричество, отопление, водоснабжение), относящихся к местам общего пользования.

Все вышеперечисленные затраты входят в эксплуатационные расходы, которые оплачивает арендатор. Эксплуатационные расходы также могут включать в себя затраты на налоги (на имущество, на землю) и страхование объекта.

Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные услуги в арендуемых им помещениях и все работы (уборка, техобслуживание, ремонт) в арендуемых помещениях.

Собственник оплачивает капитальный ремонт общих инженерных систем и оборудования, здания в целом, прилегающей территории. Иногда собственник сам оплачивает расходы по налогам и страхованию объекта.

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода был определен на основе Справочника оценщика недвижимости - 2016, том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. к.т.н. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2016 г., стр. 229.

**Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Таблица 28. Расчет эксплуатационных расходов

Объект оценки	ПВД, руб.	ОР, %	ОР, руб.
Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	1 004 979	17,9%	<b>179 891</b>

### 13.3.7 Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода

Объект оценки	ДВД, руб.	ОР, руб.	ЧОД, руб.
Административно-бытовой корпус товарно-бетонного завода	881 367	179 891	701 476





### 13.3.8 Расчет коэффициента капитализации.

Ставка дисконтирования выражает временное предпочтение инвестора, то есть его готовность обменять сегодняшние деньги на будущие деньги или наоборот. Согласно кумулятивному методу ставка дисконтирования состоит из следующих слагаемых:

- Безрисковая ставка;
- Надбавка за риск вложения в недвижимость;
- Надбавка за низкую ликвидность;
- Надбавка за управление инвестициями;
- Норма возврата капитала.

Другими словами, прибыль инвестора должна анализироваться на основе оценок текущей безрисковой ставки, общего рыночного риска и риска, обусловленного особенностями недвижимости, как инвестиционного актива.

*Безрисковая ставка* отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки Оценщиком взята эффективная доходность к погашению ГКО-ОФЗ (26219RMFS) на дату оценки и составила 8,75%<sup>38</sup>.

*Надбавка за риск вложения в объект недвижимости.* Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими условиями на рынке. Примеры этого риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений на уровне арендной платы. Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Это, например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и т.д.

Таблица 30. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	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 законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Финансирование инвестиций	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление правоустанавливающих документов	динамичный		1								
Количество наблюдений		2	6	2	0	0	0	0	0	0	0
Количество факторов											10
Средневзвешенное значение											2

Источник: расчеты Оценщика

Надбавка на низкую ликвидность отражает длительность экспозиции при продаже объекта на открытом рынке, рассчитывается по формуле:

<sup>38</sup> Источник: <http://minfin.ru>

$$d_{\text{нел}} = \frac{Y_0 \times t}{12},$$

где:  $t$  – наиболее вероятный период экспозиции, мес.

Среднее время экспозиции подобных объектов недвижимости на рынке в данный момент в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Для оцениваемого имущества, с учетом факторов его расположения, технического состояния, экономической ситуации в стране принимается период экспозиции в размере 4 месяцев. Поправка на низкую ликвидность составляет 2,84%.

*Надбавка за инвестиционный менеджмент.* Надбавка является мерой сложности управления денежными потоками при эксплуатации объектов недвижимости. Данная величина принята в соответствии с таблицей, представленной ниже, составила 1%.

Таблица 31. Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент)

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
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 объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет 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.	Среднее значение (3%)
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.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166)

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом кумулятивного построения, приведен в следующей таблице:

Таблица 32 Расчет ставки дисконтирования методом суммирования

Наименование элемента ставки дисконтирования	Обозначение	Значение
Безрисковая ставка	$r_f$	8,75%
Надбавка за риск вложения в недвижимость	$r_1$	2,00%
Надбавка за низкую ликвидность	$r_2$	2,84%
Надбавка за управление инвестициями (инвестиционный менеджмент)	$r_3$	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>R</b>	<b>14,59%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{кап}} = C_{\text{диск}} - g + Rk,$$

где:  $C_{\text{диск}}$  – ставка дисконтирования;

$g$  – долгосрочные темпы роста денежного потока;

$R_k$  – норма возврата капитала.

*Норма возврата на капитал* – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

В рамках настоящего расчета норма возврата определялась по методу Инвуда, который предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). По мнению Оценщика, данный метод, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования, при сложившейся экономической ситуации. Расчет производится по формуле:

$$N_b = R \div [(1 + R)^n - 1],$$

где:  $N_b$  – норма возврата на капитал;

$R$  – ставка дисконтирования;

$n$  – оставшийся экономический срок жизни объекта.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице далее:

Таблица 33 Расчет ставки капитализации для постпрогнозного периода

Наименование показателя	Обозначение	Значение	Примечание
Типичный срок экономической жизни объекта оценки, лет	$T_n$	125 <sup>39</sup>	$T_n = 100/HA$
Год постройки здания		1979	
Возраст объекта, лет	$T_\phi$	37	Год оценки – $T_n$
Оставшийся срок службы объекта, лет	$N$	88	$N = T_n - T_\phi$
Норма возврата капитала по методу Инвуда, %	$r_4$	0,00009102%	$r_4 = SFF(N, K)$
Ставка капитализации для текущего периода, %	$K$	14,59%	$K = \sum r_f, r_1 \dots r_4$

### 13.3.9 Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

Рыночная стоимость объектов определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R},$$

где:  $V$  – стоимость оцениваемого объекта;

$I$  – чистый операционный доход (ЧОД),

$R$  – общий коэффициент капитализации.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Объект оценки
Рыночная ставка аренды объекта оценки, руб./кв. м./год.	7 725
Арендопригодная площадь, кв. м.	130,1
ПВД	1 004 979
ДВД, руб.	881 367
ОР, руб. (17,9%)	179 891
ЧОД, руб.	701 476
Коэф. Капитализации	14,59%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом прав на земельный участок и без учета НДС, округленно руб.</b>	<b>4 807 923</b>
<b>Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.<sup>40 41</sup></b>	<b>631 906</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок и без учета НДС, руб.</b>	<b>4 176 017</b>

<sup>39</sup> Источник информации: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatcii-zdaniij/>

<sup>40</sup> Указана справочно и определена в разделе 11.2 настоящего отчета

<sup>41</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

#### **13.4. Заключение по доходному подходу**

Таким образом, рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, без учета НДС составляет:

**4 176 017 рублей**

*(Четыре миллиона сто семьдесят шесть тысяч семнадцать)*

- рыночная стоимость земельного участка<sup>42</sup>:

**631 906 рублей<sup>43</sup>**

*(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)*

---

<sup>42</sup> Указана справочно

<sup>43</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

#### 14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (ФСО № 1, п.25). В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7, п.28). Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению итоговой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Относительная погрешность результатов, полученных доходным и сравнительным и затратным подходом, составляет 10,25 %, что является хорошим результатом. Погрешность между подходами связана с тем, что в настоящий момент на рынке недвижимости сведения о реальных ценах сделок отсутствуют, поэтому оценочным подходам необходимо присвоить равные весовые коэффициенты. Таким образом, итоговый результат расчета можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица 35. Согласование результатов

Подход к оценке	Значение рыночной стоимости, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент	Удельные значения, без учета НДС, руб.
Затратный	4 900 085	1/3	1 633 362
Сравнительный	5 095 005	1/3	1 698 335
Доходный	4 176 017	1/3	1 392 006
<b>Итого, без учета НДС</b>	-	-	<b>4 723 703</b>

В соответствии с п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно проведенному анализу рынка, предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости схожего с объектом оценки назначения находятся в диапазоне от 25 390 руб./кв.м. до 45 455 руб./кв.м. с учетом НДС в зависимости от площади, расположения, типа объекта, и технического состояния. Средняя стоимость предложения составляет 35 521 руб./кв.м. с учетом НДС. Полученное оценщиком значение 33 417 руб./кв.м. (с учетом НДС) находится в границах указанного выше диапазона.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки: Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв. м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7, определенная в рамках данного отчета без учета стоимости прав на земельный участок составляет:

**4 723 703 рублей без учета НДС**

*(Четыре миллиона семьсот двадцать три тысячи семьсот три)*

- рыночная стоимость земельного участка<sup>44</sup>:

**631 906 рублей<sup>45</sup>**

*(Шестьсот тридцать одна тысяча девятьсот шесть)*

<sup>44</sup> Указана справочно и определена в разделе 11.2 настоящего отчета

<sup>45</sup> НДС не облагается в соответствии с гл. 21, ст. 146 НК РФ

## 15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваем объектом.
5. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют:
  - требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;
  - Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, утвержденные приказами №297, №298, №299, № 611, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г, от 25.09.2014 г.);
  - Стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО «Российское общество оценщиков», утверждены Решением совета Партнерства СРО «РОО». Протокол № 07-Р от 23.12.2015 г., изменениями, действующими на дату оценки
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

\_\_\_\_\_ Пашкова Т.А.

## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, обязательные к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СРО «Российское общество оценщиков», утверждены Решением совета Партнерства СРО «РОО». Протокол № 07-Р от 23.12.2015 г., изменениями, действующими на дату оценки
8. Приказ Министерства Финансов РФ от 28.08.2014 № 84н (зарегистрировано в Минюсте России 14 октября 2014 г. № 34299) «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
9. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».

### Используемая методическая литература

1. Исследовательская работа Научно-практического центра профессиональной оценки «Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)», к.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е., ООО «НЦПО», декабрь 2013г.
2. Рутгайзера // Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М., 1998 г.
3. Грязнова, Федотова // Оценка недвижимости. – М., 2003 г.
4. Коростелев // Оценка недвижимости. – М., 1998 г.
5. Данные электронной энциклопедии «Википедия», <http://ru.wikipedia.org>.
6. В.Г. Шабалин «Сделки с недвижимостью» (табл. 1.3.3), М: «Филинь», 2001 г
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
11. «Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга», СРД №16, под ред. ктн Е.Е. Яскевича, НПЦПО, Москва 2016 г.,
12. Справочника оценщика недвижимости, под ред. к.э.н.. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год.
13. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций.- М.: Интерэксперт: Инфа-М, 1995.
14. Интернет-сайты.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ. Объекты-аналоги, используемы в затратном подходе

## Для определения стоимости земельного участка

Аналог № 1:

<http://odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html>

← → ↻ | odincovo.afy.ru/object/land/201265709.html

🕒 2 дня назад (15:37:45) 🖨️ Распечатать + Добавить в блокнот 🚩 Пожаловаться

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

**Участок 5.2 сотки в Одинцово**  
(ID объекта: 201265709, рейтинг: 1191)

Г.Одинцово, ул.Можайское ш.д.20, продается земельный участок 5.2 сотки, земли населенных пунктов, для общественно-делового и гражданского строительства, коммуникации по границе, 1-ая линия от дороги, центр города, высокий пешеходный и автомобильный трафик, участок в собственности, вся сумма в дкл, все документы для сделки готовы.

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмоскowie, Одинцово, Можайское ш., 20](#)  
Ближайшее шоссе: [Можайское ш.](#), 25.0 км. от МКАД

Информация об участке

Площадь участка, соток: 5.0

8 000 000 Р (~ 1 600 000 Р/сотку)  
124 346 \$ или 111 551 €

[Ипотечный калькулятор](#)

[Посмотреть на карте большего размера](#)

Агент

[Терехов Игорь Сергеевич](#)  
+7 (926) 258-37-62  
Время для звонка: 09:00 - 21:00  
[Написать автору](#)

Агентство [Артамон](#)  
Сайт: <http://www.a-mon.ru>  
Адрес: Подмоскowie, Солнечногорский район, Солнечногорск, ул. Банковская, д. 8

Аналог № 2: <http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/>

← → ↻ | odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/

★ участок 20.0 сот.  
Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Полевая ул.  
[Показать на карте](#)  
Можайское шоссе 11.0 км. до МКАД

**12 000 000 руб.**

Общая информация:

Тип земли:	пром. назначения
Площадь участка:	20 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Одинцово. Продается участок площадью 20,0 сот. Удобная транспортная доступность: Можайское/Минское шоссе, 11 км от МКАД. Южная промзона. Категория земли - земли промышленности. Собственность. Возможность подключения центральных коммуникаций (газ, электричество, вода, канализация). Подъездная дорога - асфальт до участка. Возможно увеличение участка до 46 соток.  
idland http://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/148497380/

Представитель: ID395811  
+7 925 922-35-08  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 97, за сегодня 2 [Платное](#) сегодня, 08:06

**ЦИАН** ID 395811




Аналог № 3:

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/>


reality.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-145466484/



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ      ПРОДАЖА      АРЕНДА      СПРОС

**Продаю участок, Одинцово** [показать на карте](#)





**27 000 000** руб.

 Минское ш. , 10 км.

 подписаться на похожие       следить за ценой

Предлагается к продаже земельный участок в г. Одинцово, расположенный в 10 км от МКАД по Минскому шоссе в районе строящейся развязки.  
Площадь составляет 0,5 га.  
Все коммуникации проходят по границе участка, получены ТУ на газ и электричество.  
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства стоянки для продажи и технического обслуживания дорожной техники.  
Кадастровый номер 50:20:0030206:1706

  [Все фото \(2\)](#)

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
50 сот. площадь  
инвестпроект назначение

▼ **ИНФРАСТРУКТУРА**

▼ **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил(а) .....	Специалист недвижимости
Компания .....	Vesco-Realty
Размещено .....	25.07.2016

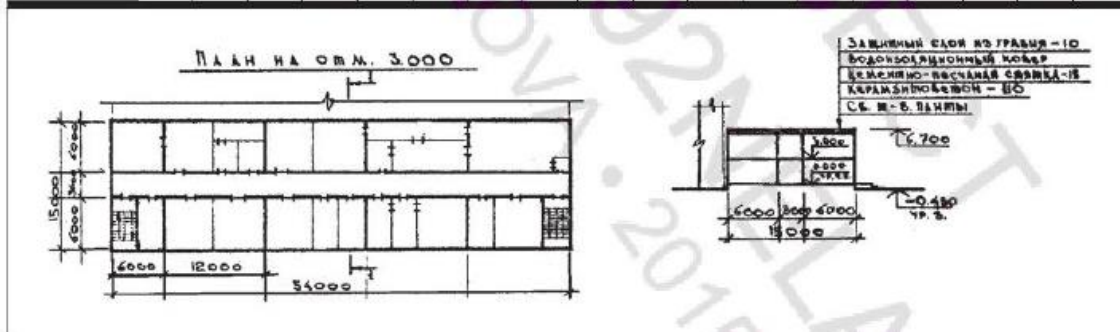
Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (495) 374-93-81**

## Для определения стоимости административно-бытового корпуса

162

АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС *										Этажность: 2 • Высота, м: 3	КС-1						
<b>ОПИСАНИЕ:</b>					Площадь наружных стен, м <sup>2</sup> — 824 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Площадь внутренних стен и перегородок, м <sup>2</sup> — 1333 ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / монолитные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рубероида ПРОЕМЫ — Площадь окон, м <sup>2</sup> — 134												
Этажность преобладающей части здания — 2 Средняя высота здания (этажа), м — 3 Длина, м — 54 Шарина, м — 15 Преобладающий пролет, м — 6																	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные  Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.												
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.04.000.0165										5100	1620	Бюджет	руб. на 1 м <sup>3</sup>	8 801			
ИНДИКАТОРЫ ПОДЪЕМНОЙ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ И ВНЕШНЯЯ ОБОДОВКА	СТОЯКИ В ПЕРЕКРЫТИИ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКОММУНАРЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, ВЫГОВЫ, ПОДЪЕМЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИОННО-КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМОНТАЖНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
852,43 9,80%		1047,30 77,90%	792,07 9,00%	1346,44 15,30%	528,10 6,00%	390,79 4,44%		617,88 7,02%	902,09 10,25%	395,10 4,49%		792,07 9,00%	721,70 8,20%	263,96 3,00%	52,86 0,60%	88,05 1,00%	8800,8 100,00%



## Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

Аналог № 1:

<http://www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501>

← → ↻ 📄 www.rosreal.ru/ZelenogradskijAO/kommercheskaja/285501

### Продаю здание 689.2 кв.м. в Одинцовском районе

Одинцовский район, Одинцово



Тип	<a href="#">Здание</a>
Площадь	<b>689.2 кв.м.</b>
Общая стоимость	<b>17 499 000 руб.</b>
Автор	<b>Консалтинговая компания</b> <b>«Информационно-Аналитический</b> <b>Департамент»</b>



Контакты	<b>+79645744093, Аркадий</b>
Номер объявления	<b>285501</b>
Кол-во просмотров	<b>83</b>
Добавлено	<b>16.06.2016</b>
Фотографий	<b>2</b>



Продажа 2-этажного здания-склада, , общей площадью ОП = 689,2 кв.м., по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, пос. Толстопальцево, ул. Калинина, д. 14 А, с условным №50:20:20:04838:001, свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АД №451496 от г.

Аналог № 2:

<http://www.kvmeter.ru/objects/13350464/>

www.kvmeter.ru/objects/13350464/

Регистрация

Войти

Новое объявление

B

f

Twitter

g+

Продам торговое помещение 1 650 м<sup>2</sup>, 75 000 000 Р, хутор Одинцовский, Одинцовский район, Московская область, в 5 км от МКАД

Цена продажи **75 000 000 Р**  
≈1 231 357 \$  
≈1 176 867 €

Адрес: Московская область, Одинцовский район, хутор Одинцовский

Шоссе: Минское, Можайское, Подушкинское

Пассажи́рские ж/д станции: Баковка – 510 метров (~8 мин. пешком)

Одинцово – 1.9 км (~23 мин. пешком)

Трёхгорка – 2.6 км (~31 мин. пешком)

Удаленность от МКАД: 5 км

Площадь: 1 650 м<sup>2</sup>

Описание: На продажу предлагается здание, общей площадью 1650 кв.м. с якорным арендатором супермаркетом Дикси. Помещение 3-х уровневое цоколь, 1 этаж и 2-этаж - 550 кв.м. В Цоколе арендатор производство мебели - / месяц, первый этаж продуктовый магазин Дикси - / месяц, второй этаж автозапчасти, ателье, автошкола, магазин компьютерной техники, двери, салон красоты - / месяц. Население поселка - 4200 человек в поселке и 2000 чел в прилегающих населенных пунктах. Магазин и остальные арендаторы - пользуются спросом у местного населения. Коммерческие условия  
Площадь - 1650 кв.м. Общий мап -  
Общий гап - Стоимость - Срок окупаемости - 7,2 года( без учета индексации)



Аналог № 3:

<http://bazametrov.ru/offers/136698357>

📍 bazametrov.ru/offers/136698357

## ЗДАНИЕ - КУБИНКА, ПОС. СОСНОВКА



Продается часть отдельностоящего 2-этажного здания в Одинцовском р-не, в районе пос. Сосновка, общей площадью 552.2 кв.м. В 40 км от МКАД по Можайскому или Минскому шоссе. 4 км от г. Кубинка. На участке 26,8 соток. Двухэтажное здание стоит на монолитном фундаменте, стены кирпичные. В здании расположены: 26 кабинетов, 2 санузла. Высота потолка - 2,75м. Под любой бизнес! Коммуникации: свет, вода, канализация! Более 3-х лет, от собственника!

### Характеристики объекта

### Дополнительно

### Отзывы и комментарии (0)

<b>Цена помещения:</b>	756 000 руб. / 14 477 руб. за м2
<b>Общая площадь:</b>	522 м <sup>2</sup>
<b>Комиссия/Тип договора:</b>	продажа объекта
<b>Адрес:</b>	Московская область, Одинцовский район, Кубинка, пос. Сосновка
<b>Тип строения:</b>	Нежилой фонд
<b>Телефон владельца:</b>	+7 968 526-13-32

## Объекта-аналоги, используемые в доходном подходе

Аналог № 1:

<http://odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html>

odincovo-region.afy.ru/object/rent/600564277.html

Сегодня (02:10:01) Распечатать + Добавить в блокнот Пожаловаться

12 000 Р /м² в год  
187 \$ или 167 €

Предложить торг



Общая информация Фотографии Местоположение Статистика

### Сдам псн

(ID объекта: 600564277, рейтинг: 30) - источник

Лот о-122230 Сдается помещение свободного назначения. 1-я линия 1-е успенское шоссе 20а. Хорошо просматривается с дороги. Рядом крупный Торговый центр, остановка общественного транспорта, магазин "Перекресток" Рассматриваем все направления: Ресторан, бар, кафе, медицинская клиника, торговля. Без комиссии.

### Фотографии объекта



### Расположение

Местоположение: [Россия](#) [Подмосковье](#) [Одинцовский район](#) [Лапино](#)

### Информация о помещении и здании

Этаж: 1  
Этажность: 2  
Реализуемая площадь, м²: 350,0

### Стоимость и условия

12 000 Р /м² в год  
1 000 Р /м² в месяц  
4 200 000 Р /офис в год  
350 000 Р /офис в месяц

Агент  
Сергей  
+7 (916) 150-11-12  
Время для звонка: 09:00 - 22:00  
[Написать автору](#)

Агентство [Омега Капитал](#)  
Сайт: <http://www.omegacapital.ru>  
Адрес: Москва, ул. Киевская, д. 14

Посетители: 8  
Поделиться:  
Продлено Сегодня (02:10:01) по мск

Яндекс Директ

### Продажа нежилых помещений

Уникальные инвестиционные предложения с гарантированно высокой доходностью!  
[ТЦ «BABYSTORE»](#)  
[ТЦ «RIVERDALE»](#)  
Стрит-ритейл в БЦ  
Все предложения

Аналог № 2:

<http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/>

[arendacre.mirkvartir.ru/163644563/](http://arendacre.mirkvartir.ru/163644563/)

Аренда псн (помещение свободного назначения),  
Московская область, Одинцовский р-н, Одинцово,  
Можайское ш.

**800 000 ₺** /мес.

[Следить за ценой](#)



Обзор

Фото

На карте



Площадь: 800 м²

Адрес: [Московская область, Одинцовский р-н, Одинцово, Можайское ш.](#)

Инфраструктура: банк

Подбор коммерческой недвижимости

**+7 (499) 110-40-52**

или

[Перезвоните мне](#)


№ Объекта:2813. Предлагается в аренду Помещение свободного назначения (псн), 800 м2. Капитальное строение. 1-2-й этаж. Помещение отапливается. Электрические мощности предоставляются по запросу. Вода. С/у.Здание 2 этажа, 2 отдельных входа, клиентская зонаобслуживания, кабинетная планировка, собственнаяпарковка на 7-8 машиномест, санузел на этаже.Современная отделка полностью отвечает требованиям.Имеются кассовые узлы (2 шт.) и депозитарий, архивнаякомната, хранилище.Все сертифицировано (арендовал долгое время банк). Так же имеется вся необходимая мебель и банковское оборудование.Террито Одинцово, Можайское шоссе, 12 км. на Запад от МКАД.

Позвоните продавцу

**АФУ**

**+7 (926) 410-66-46**

Либенсон Игорь

Найти торговое   
помещение

Отчет № 1725/16-2

Заказчик: ФГУП «УПИМО № 107  
при СПЕЦСТРОЕ РФ»



### Аналог № 3:

<http://bazametrov.ru/offers/146172162>

bazametrov.ru/offers/146172162

Главная / Аренда зданий в подмосковье / Одинцовский район / Одинцово / Объявление 146172162

## ЗДАНИЕ - ОДИНЦОВО, МОЖАЙСКОЕ Ш.



Сдается в аренду отдельностоящее кирпичное здание, расположенное в центральном районе г.Одинцово. Год постройки 1995, введено в эксплуатацию в 1999. Состоит из 2-х этажей и капитального подвала. Общая площадь 230 кв.м. Первый этаж и подвал разделены гипсокартонными перегородками. На втором этаже размещено три помещения, разной площади (холл, санузел + 4 помещения). Вход на второй этаж и в подвал с улицы также может быть оборудован изнутри здания. Подвал полностью автономный. Подвал может быть оборудован под сейфовое хранилище. Все коммуникации центральные. Здание требует косметического ремонта. По согласованию с арендодателем, сумма косметического ремонта может быть включена в стоимость арендных платежей. Отличное транспортное сообщение. Хорошая проходимость. Свободная парковка. Идеальное предложение для аренды банком, крупной брендовой компании и т.д. Сдается полностью. Здание принадлежит юридическому лицу.

#### Характеристики объекта

#### Дополнительно

#### Отзывы и комментарии (0)

Цена аренды::	230 000 руб. / комиссия 50%
Общая площадь:	230 м <sup>2</sup>
Комиссия/Тип договора:	прямая аренда
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Можайское ш.
Тип строения:	Нежилой фонд
Тип договора аренды:	Прямая аренда
Телефон владельца:	+7 929 632-15-53

Яндекс.Директ

#### Аренда отдельно стоящего здания!

cmrpfm.ru



[Подробнее описание](#) • [Пожаловаться](#)

ПРОВЕРИТЬ ОБЪЕКТ

Всего просмотров: 74  
Просмотров за сегодня: 2  
Дата создания: 01.06.2016 00:00:00

Яндекс.Директ

#### Аренда отдельного здания

dreamgroup.ru



#### Аренда нежилого здания - 5 085 м2

liralarenda.ru





## ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Московская область

Дата выдачи: 17.06.2016

Документы-основания: • Выписка из реестра федерального имущества от 17.09.2015 №613/1  
Субъект (субъекты) права: Федеральное Государственное Унитарное Предприятие  
"Управление производства и материального обеспечения № 107 при Федеральном агентстве  
специального строительства Российской Федерации", ИНН: 5032057552, ОГРН:  
1035006457749

Вид права: Хозяйственное ведение

Кадастровый(условный) номер: 50:20:0000000:51804

Объект права: Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода, назначение:  
нежилое, площадь 166,8 кв.м., количество этажей: 2 , адрес (местонахождение) объекта:  
Российская Федерация, Московская область, г.Одинцово, пр.Транспортный, д.7.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"  
июня 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/020-50/020/008/2016-7253/1

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Юркова М. П.

50-50/020-50/020/008/2016-7253/1

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

над объектом недвижимого имущества

Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода

наименование объекта недвижимого имущества

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Одинцово
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Одинцово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	проезд
	Наименование	Транспортный
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Ф	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	173:054-9632

Технический паспорт составлен по состоянию на 27 сентября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ФГУП "УПИМО №107 при Спецстрое России"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:250000	5
6	6. План объекта М 1:100	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

стр. 2



### 3. Общие сведения о здании

Наименование Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода  
Год завершения строительства 1979  
Год ввода в эксплуатацию 1979  
Материал стен кирпичные  
Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_  
Строительный объем 702 куб.м  
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 166,8 кв.м  
Площадь застройки 111,1 кв.м  
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.  
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

стр. 3

#### 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 сентября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Ф	основное строение	1979		

стр. 4

## 5. Ситуационный план

Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода

наименование здания

М 1:250000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соколова Е. Ю.	<i>Сокол</i>	Демисенко Г.А.	<i>Демисенко</i>

## 6. План объекта

Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода

наименование здания

М 1:1000

Лист 1 Всего листов 1

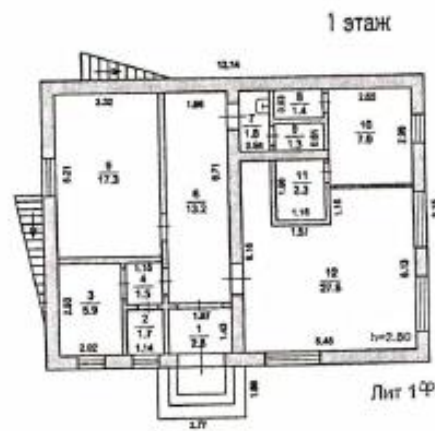


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соколова Е. Ю.	<i>Сокол</i>	Денисенко Г.А.	<i>Денисенко</i>

# 7. План этажа 1 этаж здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 2



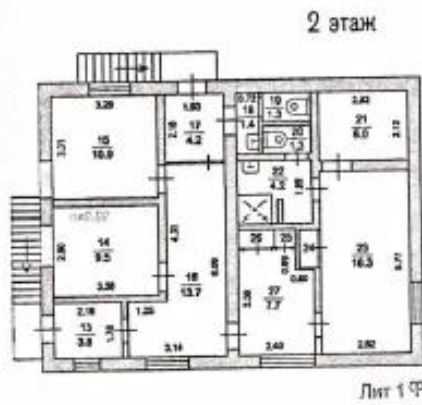
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соколова Е. Ю.		Денисенко Г. А.	



7. План этажа 2 этаж здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соколова Е. Ю.	<i>[Signature]</i>	Денисенко Г. А.	<i>[Signature]</i>





### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1Ф	1	1	1	тамбур	2,8	2,80	
1Ф			2	вспомогательное	1,7		
1Ф			3	основная	5,9		
1Ф			4	коридор	1,5		
1Ф			5	основная	17,3		
1Ф			6	коридор	13,2		
1Ф			7	санузел	1,8		
1Ф			8	санузел	1,4		
1Ф			9	вспомогательное	1,3		
1Ф			10	основная	7,9		
1Ф			11	вспомогательное	2,3		
1Ф			12	основная	27,6		
1Ф	2	1	13	коридор	3,8	2,92	
1Ф			14	основная	9,5		
1Ф			15	основная	10,9		
1Ф			16	коридор	13,7		
1Ф			17	коридор	4,2		
1Ф			18	санузел	1,4		
1Ф			19	санузел	1,3		
1Ф			20	санузел	1,3		
1Ф			21	основная	6,0		
1Ф			22	санузел	4,2		
1Ф			23	основная	16,3		
1Ф			24	шкаф	0,7		
1Ф			25	шкаф	0,4		
1Ф			26	шкаф	0,7		
1Ф			27	основная	7,7		
<i>Всего:</i>					<b>166,8</b>		

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Соколова Е. Ю.		Денисенко Г.А.	



<b>ФГУП "УПИМО №107 при Спецстрое России"</b> <small>(наименование организации)</small>		Форма по ОКУД по ОКПО	<b>Код</b> 0306005 08087756
ТБЗ - основное <small>(наименование структурного подразделения)</small>		по ОКФО	
<b>Инвентарная карточка учета объекта основных средств</b>		Номер документа	Дата составления
		00000439	19.07.16
Объект <u>Административно-бытовой корпус Товарно-Бетонного Завода</u>		Номер	амортизационной группы паспорта (регистрационный) заводской инвентарный
<small>(серия, тип постройки или завода, шифр)</small>		Дата	принятия к бухгалтерскому учету списания с бухгалтерского учета
			01.01.79 ..
		Счет, субсчет, код аналитического учета	
Место нахождения объекта основных средств <u>Московская область, город Одинцово, Транспортный проезд, дом 7</u>			
Организация-изготовитель _____ <small>(наименование)</small>			

**2. Сведения об объекте  
основных средств на дату  
принятия к бухгалтерскому  
учету**

**1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи**

Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Факти- ческий срок эксплу- атации	Сумма начислен- ной амортиза- ции (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использова- ния
выпуска (постро- в- ки)	последне- го капремон- та, модерниз- ации	наимено- вание	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							20953,26	576119,11	108 мес.

**3. Переоценка**

Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановитель- ная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановитель- ная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановитель- ная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

**4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств**

Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5

Справочно: Учтисники долевой собственности _____	Доля в праве общей собственности, % _____
--	---



**6. Затраты на ремонт**

5. Изменения первоначальной стоимости объекта основных средств					Ремонт				
Реконструкция, достройка, пооборудование, частичная ликвидация, модернизация					вид ремонта				
вид операции	документ		сумма затрат, руб.	номер	вид ремонта	документ		номер	сумма затрат, руб.
	наименование	дата				наименование	дата		
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5

**7. Краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств**

Объект основных средств, приспособления, принадлежности		Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование	количество	наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения	количество	масса
1	2	3	4	5	6	7

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики (размеры, прочие сведения)				Примечание	
	основного объекта	принадлежностей, приспособлений, принадлежностей, пристроенных помещений и др.				
8	9	10	11	12	13	14
В том числе: материалы						

Лицо, ответственное за ведение инвентарной карточки

Главный бухгалтер  
(подпись)

Гуханова Н.С.  
(подпись)





Приложение № 1  
к Договору №00-00002385-00  
на проведение оценки от 22.08.2016

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки</b>	Административно-бытовой корпус Товарно Бетонного Завода с кадастровым номером 50:20:0000000:51804, назначение: нежилое, площадь 166,8 кв.м., количество этажей 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Одинцово, пр. Транспортный, д. 7
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Совпадает с объектом оценки
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком .
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Оцениваемое право – хозяйственное ведение
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки будут использованы для целей проведения процедуры банкротства
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	Дата осмотра объекта оценки
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется без учёта стоимости прав на земельный участок, на котором он расположен. Рыночная стоимость прав на земельный участок приводится в Отчете об оценке справочно. В процессе оценки Исполнитель исходит из предположения о достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. В отчете об оценке не требуется указывать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки.



<p><b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;</li> <li>- Стандарты и правила саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик выполняющий оценку.</li> </ul>
--	---

**От Заказчика:**

Конкурсный управляющий  
ФГУП «УПИМО № 107 при  
СПЕЦСТРОЕ РФ»

  
\_\_\_\_\_  
/ А.В. Кузьмин /

**От Исполнителя:**

Заместитель генерального директора  
ГУП МО «МОБТИ»

  
\_\_\_\_\_  
/ П.С. Бабкин /







Заместителю генерального директора ГУП «МО МОБТИ»  
Бабкину Павлу Сергеевичу

Конкурсного управляющего ФГУП «УП и МО № 107  
при Спецстрое России»

Уважаемый Павел Сергеевич,

Оценщиком ГУП «МО МОБТИ» изготовлен отчет об оценке имущества ФГУП «УП и МО № 107 при Спецстрое России» № 1725/16-1 на 28.07.2016 года.

Отчет направлялся в порядке ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в ТУ ФАУГИ в Московской области.

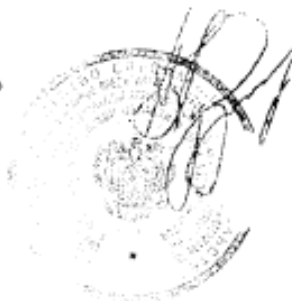
22.02.2017 года из ТУ ФАУГИ в Московской области поступило отрицательное заключение на данный отчет.

Прошу ГУП «МО МОБТИ» внести исправления в отчет и актуализировать отчет на текущую дату.

Прилагаю сопроводительное письмо ТУ ФАУГИ в Московской области от 22.02.2017 года № АМ / 07 – 1723 с приложением на 2 л.

Конкурсный управляющий  
ФГУП «УП и МО № 107 при Спецстрое России»

*29.03.2017 г.*



Кузьмин А.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Пашкова Татьяна Александровна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4615 № 919894, выдан 25.08.2015г.  
МП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в  
городеком поселении Пушкино

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 17 » ноября 2014г., регистрационный № 009253

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 26 » августа 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



**0020045 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Пашковой Татьяны Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Пашкова Татьяна Александровна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 009253

«17» ноября 2014г.

Дата выдачи «22» сентября 2015г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586ЕВ40R1774

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 05.10.2015 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.):</b> Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»		
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b> Пашкова Татьяна Александровна		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Застрахованного лица (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Застрахованного лица) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 000 000 (Один миллион) рублей	2 400 (Две тысячи четыреста) рублей	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,24%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» октября 2015 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производятся в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение в части изменения порядка уплаты страховой премии.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «29» октября 2015 г.	по «28» октября 2016 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Застрахованного лица, иным расходам Застрахованного лица, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Застрахованному лицу в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности,		

установленного законодательством Российской Федерации.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4-х л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество  
«ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,  
121552,  
г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва».  
Отделение продаж «Северо-Восток» филиала  
СОАО «ВСК» «ВСК-Москва»: 107258, г. Москва,  
ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а.  
ИНН 7710026574  
Р./сч. 40702810238260101835  
Кор./сч. 30101810400000000225  
в Московском банке Сбербанка России ОАО  
г. Москва  
БИК 044525225  
Тел. (495) 748-63-26

От имени Страховщика:

  
Исполнительный директор  
Дирекции корпоративных продаж  
Северо-Восточного городского отделения  
филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва» Юришева  
А.В., действующая на основании Доверенности  
№ 00-70-68/6 от 15.01.2015 г./  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Государственное унитарное предприятие  
Московской области «Московское областное  
бюро технической инвентаризации»

Место нахождения: 143421, Московская область,  
Красногорский район, 26 км. автодороги «Балтия»,  
бизнес-центр «Рига Ленд», строение Б 2.

ИНН 5000001388  
Р./сч. 406 028 103 402 100 036 09  
Кор./сч. 301 018 104 000 000 002 25  
в ОАО «Сбербанк России» г. Москва  
Красногорское отделение № 7808,  
БИК 044525225

Тел. (495) 780-17-85

От имени Страхователя:

  
Генеральный директор  
Денисов В.А., действующий на основании Устава./  
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «05» октября 2015 г.

**ПОЛИС № 1816-40 PL 5029**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**при осуществлении оценочной деятельности**

г. Москва

«12» октября 2016 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности Центрального филиала АО "СОГАЗ" Князевой Елены Александровны, действующей на основании Доверенности № Ф18-444/15 от 16.06.2015 г., с одной стороны и

Пашкова Татьяна Александровна, именуемая в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "07" октября 2016 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий Полис о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Некоммерческого партнерства Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» («РОО»).
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Заказчики, заключившие Полисы на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. По настоящему Полису также возмещаются обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: <input checked="" type="checkbox"/> расходы на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и/или размера причиненного ущерба; <input checked="" type="checkbox"/> судебные расходы, за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов).
4. <b>Срок действия Полиса страхования</b>	4.1. Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «29» октября 2016 г. и действует до 24 часов 00 минут «28» октября 2017 г. 4.2. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то Полис считается незаключенным.
5. <b>Страховая сумма:</b>	1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей на весь срок страхования.
6. <b>Лимиты ответственности</b>	- по расходам на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба в размере 100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей; - по судебным расходам, за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов) в размере 100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей
7. <b>Страховая премия (размер)</b> <b>Порядок уплаты:</b>	Страховая премия составляет 1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей. Страховая премия уплачивается безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: единовременно, в срок до «21» октября 2016 г. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами.

9. Внесение изменений и прекращение Полиса страхования	В соответствии с Правилами.
10. Прочие условия	Нет.
11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "07" октября 2016 г.

Страхователь	Страховщик
Правила вручены Страхователю Пашкова Татьяна Александровна	АО «СОГАЗ»
<p>Паспорт: серия 4615 № 919894 выдан МП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Пушкино, дата выдачи: 25.08.2016 г. Дата рождения: 16.10.1991 ИНН: 503818913948</p> <p>Адрес места регистрации: Московская область, Пушкинский р-н, пос. Правдинский, ул. Нижнепроектная, д. 21, кв. 11. Телефон: 8-905-588-25-23</p>	<p>Российская Федерация, 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 10 ОГРН 1027739820921 Банк получателя: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ» г. Москва К/с 30101810145250000220 Р/с 40701810899010180001 БИК 044525220 ИНН 7736035485 КПП 997950001</p> <p>Центральный филиал АО «СОГАЗ» 107045, г. Москва, Уланский переулок, д. 26.</p> <p>Начальник отдела страхования имущества и ответственности Центрального филиала АО «СОГАЗ»</p>
 / Пашкова Т. А. / (подпись)	 / Князева Е.А. / М.П. (подпись)

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 143421, Красногорский р-н, 26 км автодороги «Балтия» Бизнес Центр «Рига Ленд», стр. Б2.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, в том числе в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости.»		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма на каждый период страхования <i>(цифрами и прописью)</i>		Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
100 000 000 (Сто миллионов) рублей		53 000 (Пятьдесят три тысячи) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,053%	
ОПЛАЧЕННЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «15» октября 2014 г.	по «14» октября 2015 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «15» октября 2014 г.	по «14» октября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 4-х л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК»),  
место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4;  
Северо-Восточное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:  
107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а

**ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:**

  
Е.А. Мурадяни/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» апреля 2015г.



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Государственное унитарное предприятие Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 143421, Московская область, Красногорский муниципальный р-н, сельское поселение Ильинское, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Лед», стр. Б2.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, в том числе в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости.»		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма на каждый период страхования</b> <i>(цифрами и прописью)</i>		<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
100 000 000 (Сто миллионов) рублей		53 000 (Пятьдесят три тысячи) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,053%	
<b>ОПЛАЧЕННЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «15» октября 2016 г.	по «14» октября 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «15» октября 2014 г.	по «14» октября 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 4-х л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК» (САО «ВСК»), место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4; Северо-Восточное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а

**ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:**

 Э.А. Мурадянц

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» октября 2016г.

АССОЦИАЦИЯ  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ  
"ЮЖНЫЙ УРАЛ"

Per. № 0004 от 21.04.2003г. ЕГР МИО РФ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

НАСТОЯЩЕЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО ВЫДАНО

**ГУП МО «Московское  
областное бюро технической  
инвентаризации».**

ИНН 5000001388

Место нахождения: 143421, Московская обл., Красногорский р-н,  
26 км автодороги "Балтия", бизнес-центр "Рига Ленд", стр. Б 2

В ТОМ, ЧТО ОНО АККРЕДИТОВАНО  
АССОЦИАЦИЕЙ СРО АУ "ЮЖНЫЙ УРАЛ"  
ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Регистрационный номер в реестре Ассоциации СРО АУ "Южный Урал"

**00000334**

Решение Совета Организации - Протокол №192 от 06.11.2015г.

Срок действия свидетельства до 01.12.2016г.

Исполнительный директор

Ассоциации

"Саморегулируемая организация

арбитражных управляющих "Южный Урал"

  
В.Ф.Гранин