

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АНАЛИТИЧЕСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «АЗИМУТ»**

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 119/28-02-19

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛЫХ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (МАШИНО-МЕСТ),
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
г. МОСКВА, ПР-КТ СОЛНЦЕВСКИЙ, Д.6, КОРП.1,
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 413,6 КВ.М**

ЗАКАЗЧИК:

ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И
РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АНАЛИТИЧЕСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
«АЗИМУТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

18.04.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

24.04.2019 г.

МОСКВА 2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Данное заключение о стоимости составлено на основании Отчета № 119/28-02-19 от 24.04.2019 г. «Об определении рыночной стоимости нежилых встроенных помещений (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1, общей площадью 413,6кв.м» и является его неотъемлемой частью.

Оценка произведена на основании: Задания на оценку №119 от 17.04.2019 г. к контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19, заключенного между Заказчиком: Департамент экономической политики и развития г. Москвы и Исполнителем: ООО «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут».

Предполагаемым использованием данной оценки является – для продажи на аукционе.

Оценка произведена по состоянию на 18.04.2019 г.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.; а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	12 242 000	10 202 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов **итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки** по состоянию на 18.04.2019 г. составляет:

Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	12 242 000
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	10 202 000

В том числе:

№ п/п	Машино- место № пом.	№ м/м	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб./м-м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./м-м
1	I	235, 236	37,7	929 000	774 000
2	I	14, 15	28,8	929 000	774 000
3	I	16, 17	29,4	929 000	774 000
4	I	116, 117	24,8	929 000	774 000
5	I	231, 232	36,8	929 000	774 000
6	I	233, 234	38,7	929 000	774 000
7	I	12, 13	32	929 000	774 000
8	I	264	20,2	1 094 000	912 000
9	I	269, 270	30,5	929 000	774 000
10	I	271, 272	30,7	929 000	774 000
11	I	273, 274	29,5	929 000	774 000
12	I	323, 324	37,5	929 000	774 000
13	I	325, 326	37	929 000	774 000

Утверждаю,

Генеральный директор

Фёдорова Н.А.

Оценщик

Ершов А.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.1.	Заказчик	11
5.2.	Оценочная организация	11
5.3.	Оценщик	12
6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
7.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
8.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ	14
9.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ	14
10.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
11.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	15
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
12.1.	Объект оценки	15
12.2.	Определение вида оцениваемых прав на объект оценки	15
12.3.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
12.4.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
12.5.	Экономические характеристики объекта недвижимости	17
12.6.	Местоположение объекта оценки	17
12.7.	Фотографии объекта оценки	20
13.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
13.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта	26
13.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости	28
13.3.	Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
13.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	37
13.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
13.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	48
14.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
15.1.	Подходы и методы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости	51
15.2.	Выбор методов для определения стоимости объекта	52
16.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	55
16.1.	Сравнительный подход	55
17.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	64
18.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	66
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ	67
19.1.	Документы Оценщика и Оценочной организации	67
19.2.	Копии использованных материалов	74
19.3.	Информация для внесения поправок	78
19.4.	Документы Заказчика	89

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 119

к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19

г. Москва

17.04.2019

1. Объект оценки: объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, общей площадью 413,6 кв.м, кадастровый номер: отсутствует.

2. Состав объекта оценки: согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.

2.1. Нежилое помещение общей площадью 37,7 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 235,236, кадастровый номер: 77:07:0015003:7698.

2.2. Нежилое помещение общей площадью 28,8 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 14,15, кадастровый номер: 77:07:0015003:7589.

2.3. Нежилое помещение общей площадью 29,4 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 16,17, кадастровый номер: 77:07:0015003:7588.

2.4. Нежилое помещение общей площадью 24,8 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 116,117, кадастровый номер: 77:07:0015003:7644.

2.5. Нежилое помещение общей площадью 36,8 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 231,232, кадастровый номер: 77:07:0015003:7700.

2.6. Нежилое помещение общей площадью 38,7 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 233,234, кадастровый номер: 77:07:0015003:7699.

2.7. Нежилое помещение общей площадью 32 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 12,13, кадастровый номер: 77:07:0015003:7590.

2.8. Нежилое помещение общей площадью 20,2 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 264, кадастровый номер: 77:07:0015003:7528.

2.9. Нежилое помещение общей площадью 30,5 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 269,270, кадастровый номер: 77:07:0015003:7531.

2.10. Нежилое помещение общей площадью 30,7 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 271,272, кадастровый номер: 77:07:0015003:7532.

2.11. Нежилое помещение общей площадью 29,5 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 273,274, кадастровый номер: 77:07:0015003:7533.

2.12. Нежилое помещение общей площадью 37,5 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 323,324, кадастровый номер: 77:07:0015003:7680.

2.13. Нежилое помещение общей площадью 37 кв.м, расположенное по адресу: Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1, пом 1 325,326, кадастровый номер: 77:07:0015003:7679.

3. Характеристики объекта оценки: согласно прилагаемым документам БТИ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: право собственности/не установлены.

5. Имущественные права на объект оценки: собственность города Москвы.

6. Основание для проведения оценки: служебная записка от 11.04.2019 № 33-6-24824/18-(19)-0.

7. Вид стоимости: рыночная стоимость.

8. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта.

9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для продажи на аукционе.

10. Дата оценки: на дату осмотра.

11. Расчет стоимости услуг на выполнение задания: стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г. Москва, пр-кт Солнцевский, д 6, корп 1	5 344,62

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 5344 (пять тысяч триста сорок четыре) рубля 62 копейки, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения, на основании статей 346.12 346.13 глава 26.2 НК РФ.

12. Срок проведения оценки: с 18.04.2019 по 24.04.2019.

13. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.

14. Приложения: документация БТИ.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки



В.В. Васильев

М.П.

От Исполнителя:

Генеральный директор ООО "АКГ "Азимут"



Н.А. Федорова

М.П.

Set

Таблица 1 Основные положения

№ п/п	Название	Характеристика
1.	Объект оценки	Нежилые встроенные помещения (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1, общей площадью 413,6 кв.м, кадастровые номера: 77:07:0015003:7698; 77:07:0015003:7589; 77:07:0015003:7588; 77:07:0015003:7644; 77:07:0015003:7700; 77:07:0015003:7699; 77:07:0015003:7590; 77:07:0015003:7528; 77:07:0015003:7531; 77:07:0015003:7532; 77:07:0015003:7533; 77:07:0015003:7680; 77:07:0015003:7679
2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Перечень помещений: 1. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 37,7 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7698 2. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 28,8 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7589 3. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 29,4 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7588 4. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 24,8 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7644 5. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 36,8 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7700 6. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 38,7 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7699 7. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 32,0 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7590 8. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 20,2 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7528 9. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 30,5 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7531 10. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 30,7 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7532 11. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 29,5 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7533 12. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 37,5 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7680 13. Нежилое встроенное помещение, общей площадью 37,0 кв.м, кадастровый номер 77:07:0015003:7679
3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки содержатся в документах, предоставленных Заказчиком. Частично характеристики объекта определены по результатам осмотра.
4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничение прав – не установлены Собственник – г. Москва
5.	Вид определяемой стоимости	Рыночная
6.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
7.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи на аукционе
8.	Дата оценки	18.04.2019 г.
9.	Дата осмотра Объекта оценки	18.04.2019 г.
10.	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
11.	Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы для оценки передаются вместе с подписанным со стороны Заказчика заданием на проведение оценочных работ. Подписывается Акт сдачи-приемки документов.
12.	Полученные от Заказчика	Приведены в "Перечне документов, используемых оценщиком и

№ п/п	Название	Характеристика
	документы	устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки"
13.	Срок проведения оценки	18.04.2019 г. - 24.04.2019 г.
14.	Вид представления итогового результата	Итоговый результат стоимости объекта оценки определяется единой величиной (с указанием возможных границ интервала)
15.	Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет необходимости. Не привлекались
16.	Допущения и ограничения	Допущения указаны в соответствующем разделе Отчета об оценке
17.	Форма, вид	Форма отчета – письменная, с изложением на русском языке с приложениями, и (или) в виде электронной версии. Вид – повествовательный, развернутый. Количество экземпляров – два.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Таблица 2. Основные факты и выводы

№ п/п	Наименование	Значение
1	Основание для проведения оценки	Задание на оценку №119 от 17.04.2019 г. к Государственному контракту от 25.02.2019 № ДЭПР/28-02-19
2	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилые встроенные помещения (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1, общей площадью 413,6 кв.м, кадастровые номера 77:07:0015003:7698; 77:07:0015003:7589; 77:07:0015003:7588; 77:07:0015003:7644; 77:07:0015003:7700; 77:07:0015003:7699; 77:07:0015003:7590; 77:07:0015003:7528; 77:07:0015003:7531; 77:07:0015003:7532; 77:07:0015003:7533; 77:07:0015003:7680; 77:07:0015003:7679
3	Имущественные права	Право собственности
4	Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены
5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта Оценки является действительной исключительно на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения); настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости. Итоговая величина стоимости объекта Оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Таблица 3. Результаты оценки

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	12 242 000	10 202 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

Таблица 4. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	12 242 000
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	10 202 000

В том числе:

№ п/п	Машино-место № пом.	№ м/м	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб./м-м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./м-м
1	I	235, 236	37,7	929 000	774 000
2	I	14, 15	28,8	929 000	774 000
3	I	16, 17	29,4	929 000	774 000
4	I	116, 117	24,8	929 000	774 000
5	I	231, 232	36,8	929 000	774 000
6	I	233, 234	38,7	929 000	774 000
7	I	12, 13	32	929 000	774 000

№ п/п	Машино- место № пом.	№ м/м	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб./м-м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./м-м
8	I	264	20,2	1 094 000	912 000
9	I	269, 270	30,5	929 000	774 000
10	I	271, 272	30,7	929 000	774 000
11	I	273, 274	29,5	929 000	774 000
12	I	323, 324	37,5	929 000	774 000
13	I	325, 326	37	929 000	774 000

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.;
6. Стандарты и Правила СРО – «Российское общество оценщиков».

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7).

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом, стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», расширяют и конкретизируют законодательную базу.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании

на оценку.

- 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. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не проводил правовой экспертизы документов, полученных в процессе данной работы, поэтому не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемый объект. Оценщик не проводил детальное обследование объекта, аудиторскую проверку, инвентаризацию, техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимает на себя ответственности за таковые.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что сведения, использованные ими и содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя полную ответственность в данном аспекте, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной работы, кроме как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.
- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких

присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельных участков, и объект недвижимости не имеет историческую ценность.

- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Специальные допущения и ограничительные условия

В силу того, что объектом оценки является нежилое помещение, а конечной целью оценки, в соответствии с заданием на оценку, является установление его рыночной стоимости, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось исходя из следующих методологических допущений:

1. В случае ретроспективной даты оценки, осмотр объекта оценки произведен на текущую дату, однако Оценщик не может гарантировать того, что с даты оценки до даты осмотра с оцениваемым объектом не произошло изменений.
2. Информация, используемая после даты Оценки, носит вспомогательный характер и никак не влияет на стоимость, определенную в Отчете.
3. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
4. В расчетах рыночной стоимости Оценщик учитывал, что типичными покупателями Объекта оценки (машиноместа) на рынке являются физические лица, для которых не важен фактор наличия НДС в цене предложения. Подтверждением этого является тот факт, что цены продажи машиномест застройщика (включают НДС) не превышают цены машиномест реализуемых физлицами (без НДС). Таким образом, стоимость, рассчитанная в рамках СП на базе различных объектов аналогов, реализуемых физическими или юридическими лицами, является конечной и наиболее вероятной ценой объект, включающей НДС.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. ЗАКАЗЧИК

Наименование	Департамент экономической политики и развития города Москвы
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739830161 от 19.12.2002 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д. 13 Фактический адрес: 125032, Москва, Вознесенский пер., д.21 ИНН 7710168515; КПП 771001001 р/с 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО к/с 30101810100000000716 БИК 044525000 Тел. 8 (495) 957-72-21

5.2. ОЦЕНОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5157746029194 от 10.11.2015 г.
Реквизиты	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр. 4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14

	Фактический адрес: 101000, г. Москва, Потаповский переулок, д. 5, стр.4, эт.6, пом. XXXII, комн.13,14. ИНН 7706429348; КПП 770101001 р/с 40702810100000162838 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Тел. +7 (495)648-29-51, +7 (499)745-04-54 Электронная почта: akg.azimut@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис: 022-073-002868/18-1, выданный ООО «Абсолют Страхование, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия с 13.11.2018 г. по 12.11.2019 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическо-консалтинговая группа «Азимут» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3. ОЦЕНЩИК

Оценщик (Ф.И.О.)	Ершов Александр Алексеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в РОО (Реестровый № 001204)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,	Диплом ПП № 454668, выдан 28 июня 2003 г. Московской государственной технологической академии, по программе: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 008057-1 от 29.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: 922/1481533221, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия с 26.01.2019 г. по 25.01.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках

использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

8. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ

При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, Оценщиком не установлены.

Также по результатам анализа данных, предоставленных Заказчиком, данных визуального осмотра, а также информации, имеющейся в свободном доступе, Оценщиком не были выявлены прочие факторы, в т.ч. негативные социальные факторы, негативные экологические факторы, способные повлиять на стоимость объекта оценки.

10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

д) составление отчета об оценке.

11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Достаточность информации подтверждается тем, что использование дополнительной информации по мнению оценщика не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Достоверность информации подтверждается тем, что использованная информация по мнению оценщика соответствует действительности и позволяет делать правильные выводы о характеристиках, и определении итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит:

Нежилые встроенные помещения (машино-места), общей площадью 413,6 кв.м, расположенные по адресу: г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1, кадастровые номера: 77:07:0015003:7698; 77:07:0015003:7589; 77:07:0015003:7588; 77:07:0015003:7644; 77:07:0015003:7700; 77:07:0015003:7699; 77:07:0015003:7590; 77:07:0015003:7528; 77:07:0015003:7531; 77:07:0015003:7532; 77:07:0015003:7533; 77:07:0015003:7680; 77:07:0015003:7679

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета оценивалось право собственности на объект недвижимости.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

12.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В приложениях к отчету представлены копии следующих документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 5. Предоставленные документы

№ п/п	Название документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254253649 от 03.04.2019 г.
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254253989 от 03.04.2019 г.
3	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254253956 от 03.04.2019 г.
4	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254253848 от 03.04.2019 г.
5	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254257 от 03.04.2019 г.

6	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254211 от 03.04.2019 г.
7	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254386 от 03.04.2019 г.
8	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254575 от 03.04.2019 г.
9	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254283 от 03.04.2019 г.
10	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254520 от 03.04.2019 г.
11	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254843 от 03.04.2019 г.
12	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254941 от 03.04.2019 г.
13	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/254254715 от 03.04.2019 г.
14	Справка БТИ о состоянии здания (строения)
15	Позэтажный план
16	Поручение на оценку

12.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании осмотра, представленной технической и правоустанавливающей документации; характеристики здания, в котором расположен объект оценки принимались на основании данных публичной кадастровой карты и Интернет-сайта Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Таблица 6. Описание Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Адрес	г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1
Кадастровый номер	77:07:0013006:11484; 77:07:0013006:11504; 77:07:0013006:11497; 77:07:0013006:11498
Территориальная принадлежность согласно сегментации (Расположение)	Западный АО (ЧТК-МКАД)
Административный округ	Западный АО
Муниципальное образование (район)	Проспект Вернадского
Ближайшее окружение	Жилая застройка
Отнесение здания к памятникам культуры	Нет
Назначение, тип здания	Нежилое
Материал стен здания	Кирпич
Этажность здания	3
Физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Текущее использование	Не используется
Тип паркинга	Закрытые
Тип машино-места	Независимые/независимые
Общая площадь, кв.м	413,6
Этаж расположения	Подвал №0
Площадь по этажам	Подвал №0 (413,6 кв.м)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Техническое обустройство	Электроснабжение
Имущественные права	Право собственности
Собственник	Собственность г. Москвы
Обременения (ограничения прав)	Не установлены

Таблица 7. Описание машино-мест, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	№ пом.	№ м/м	Кадастровый номер	Площадь семейного машино-места	Этаж	Тип машино-места
1	машино-место	I	235, 236	77:07:0015003:7698	37,7	0	Зависимое
2	машино-место	I	14, 15	77:07:0015003:7589	28,8	0	Зависимое
3	машино-место	I	16, 17	77:07:0015003:7588	29,4	0	Зависимое

4	машино-место	I	116, 117	77:07:0015003:7644	24,8	0	Зависимое
5	машино-место	I	231, 232	77:07:0015003:7700	36,8	0	Зависимое
6	машино-место	I	233, 234	77:07:0015003:7699	38,7	0	Зависимое
7	машино-место	I	12, 13	77:07:0015003:7590	32	0	Зависимое
8	машино-место	I	264	77:07:0015003:7528	20,2	0	Увеличенное
9	машино-место	I	269, 270	77:07:0015003:7531	30,5	0	Зависимое
10	машино-место	I	271, 272	77:07:0015003:7532	30,7	0	Зависимое
11	машино-место	I	273, 274	77:07:0015003:7533	29,5	0	Зависимое
12	машино-место	I	323, 324	77:07:0015003:7680	37,5	0	Зависимое
13	машино-место	I	325, 326	77:07:0015003:7679	37	0	Зависимое

Выводы из анализа характеристик объекта

- Объект оценки – нежилые встроенные помещения (машино-места).
- Месторасположение Объекта оценки оценивается как привлекательное для размещения объектов общественно-делового назначения, не противоречащего и не препятствующего использованию окружающих объектов.
- Анализ месторасположения не выявил отрицательных моментов способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени в своем сегменте.

12.5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Текущее использование оцениваемого нежилые встроенные помещения (машино-места).

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости в качестве – (машино-места).

12.6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Москвы

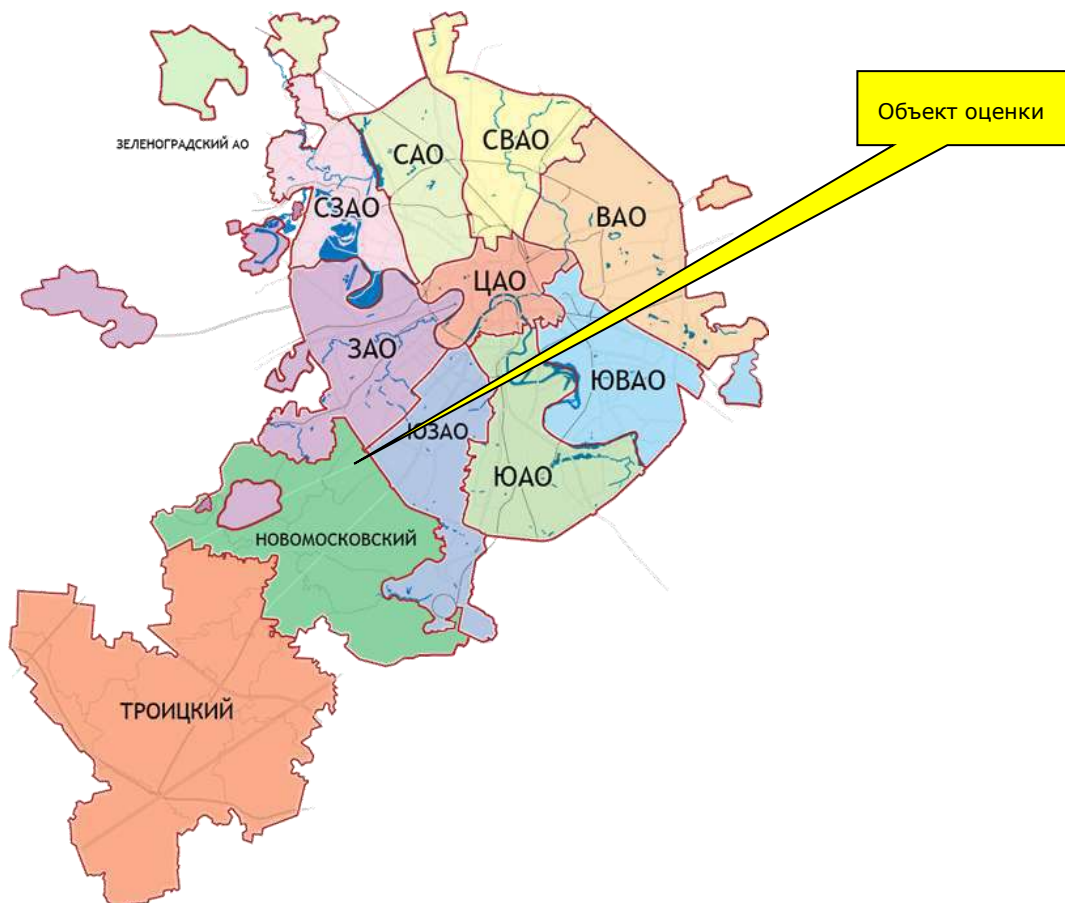


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки в пределах района

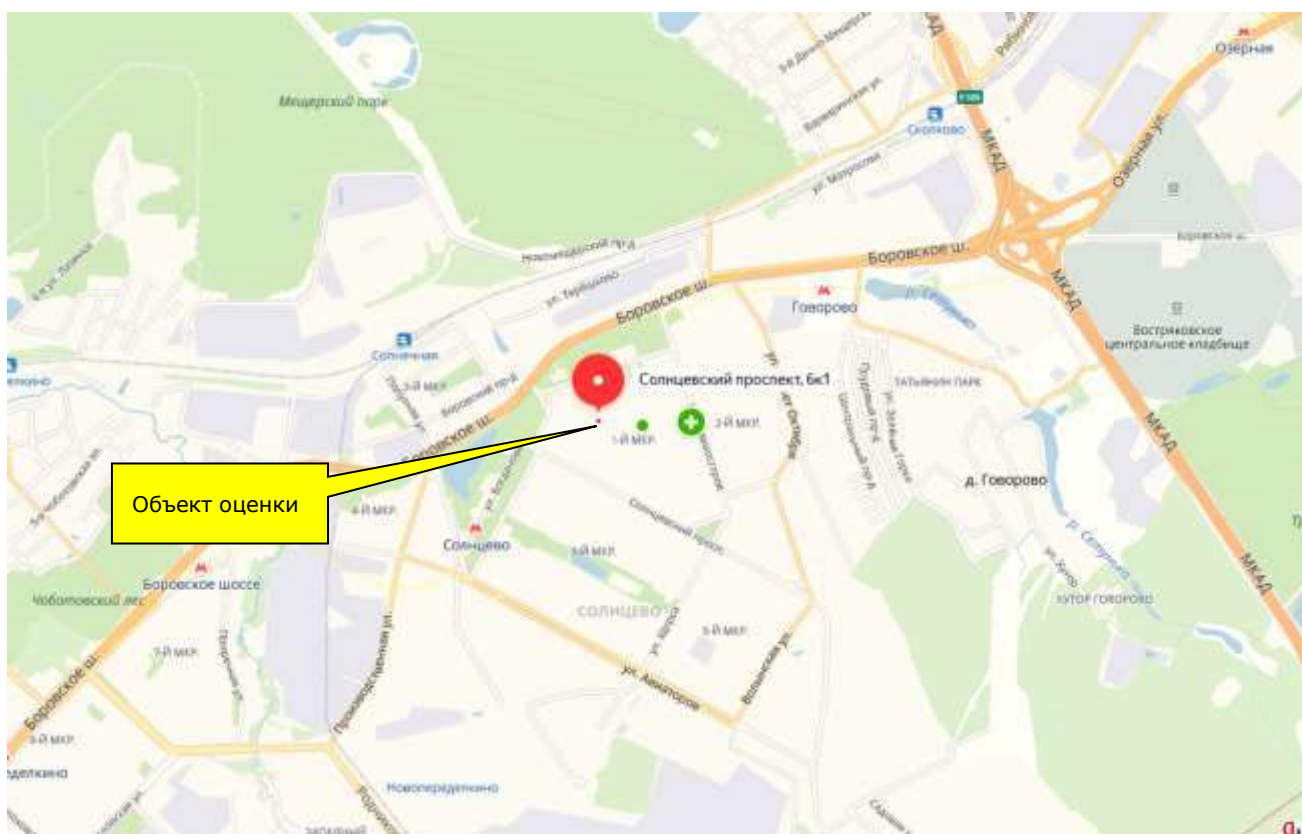
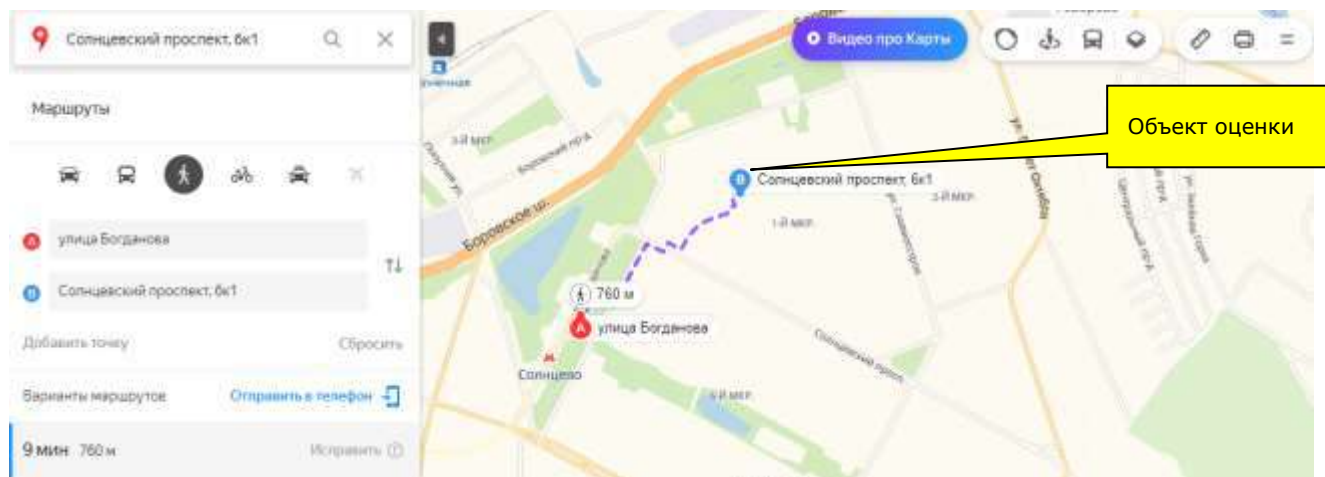


Рисунок 3. Местоположение Объекта оценки относительно станции метро



12.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр проводился 18.04.2019 г.

Фасад здания



Вход



Внутренние помещения



Фото 1. Помещение паркинга



Фото 2. Помещение паркинга



Фото 3. Машино-место № 235,236



Фото 4. Машино-место № 14,15



Фото 5. Машино-место № 16,17



Фото 6. Помещение паркинга



Фото 7. Помещение паркинга



Фото 8. Помещение паркинга



Фото 9. Машино-место №116,117



Фото 10. Помещение паркинга



Фото 11. Помещение паркинга

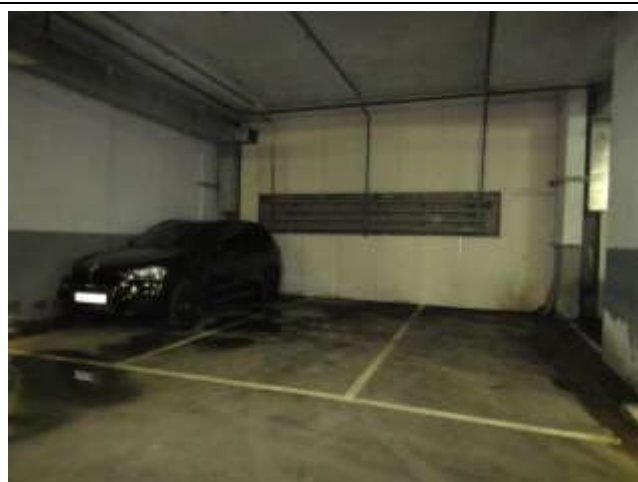


Фото 12. Машино-места № 231,232



Фото 13. Помещение паркинга



Фото 14. Машино-места № 325,326



Фото 15. Машино-место № 233,234



Фото 16. Помещение паркинга



Фото 17. Машино-места № 269,270



Фото 18. Машино-место 264



Фото 19. Машино-место 12,13



Фото 20. Машино-место 269,270



Фото 21. Помещение паркинга



Фото 22. Машино-места №271, 272



Фото 23. Машино-места № 273, 274



Фото 24. Машино-места № 323, 324



Фото 29. Помещение паркинга

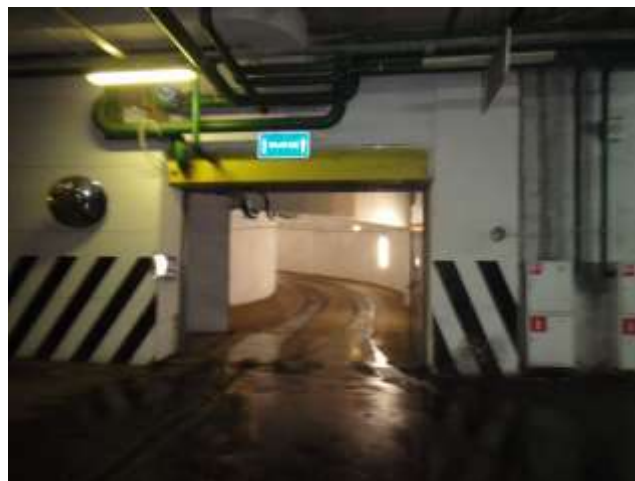


Фото 30. Помещение паркинга



Фото 31. Помещение паркинга

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

13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина экономики. Январь 2019 года

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал объекта
	специального оборудования) для погрузо-разгрузочных работ; ▪ достаточные условия для подъезда, парковки и маневрирования крупногабаритного грузового автотранспорта; ▪ хорошая транспортная доступность; ▪ и др.	проведения погрузо-разгрузочных работ; ▪ ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; ▪ неудобная планировка для размещения производственно-складского объекта; ▪ и др.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования **недвижимого имущества коммерческого назначения**, Исполнитель пришел к следующим выводам:

Физически возможные варианты использования. Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.

Законодательно разрешенные варианты использования. Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

Финансовая целесообразность. По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность. На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на машино-места.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: машино-места.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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.

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.

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.

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.

Оценка **рыночной стоимости объектов недвижимости** базируется на следующих принципах:

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

15.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки (п.19 ФСО №1).

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на

основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

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 (п.20 ФСО №1).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также 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) (п.24 ФСО №7).

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете стоимости нежилого встроенного помещения (машино-места).

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения сравнительного подхода

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.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона:

- ✓ <http://www.zdanie.info>;
- ✓ <http://www.restate.ru/>;
- ✓ <https://www.cian.ru/>;
- ✓ <https://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.kvmeter.ru>;
- ✓ <http://www.selibo.ru/>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru>;
- ✓ <http://www.office.realty-guide.ru/>;
- ✓ <http://www.classifieds24.ru>;
- ✓ <http://www.mtk.ru/>;
- ✓ <http://www.moskva.doski.ru>;
- ✓ <https://web.archive.org/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов. Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

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.

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.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Учитывая нестабильную рыночную ситуацию, отсутствие свободной достоверной информации о размере ставки дисконтирования и достоверном прогнозировании дохода в условиях сложившейся экономической ситуации в стране, что в итоге может привести к неточности в результатах оценки, Оценщик принял решение не использовать данный метод.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает корректным отказаться от применения доходного подхода при расчете стоимости нежилого встроеного помещения (машино-места).

Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объекта оценки применить сравнительный подход.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

16.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых,

конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого Объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый Объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого Объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый Объект.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом³:

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

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где

C_0 – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

k – количество аналогов;

C_{0i} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

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

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

Оцениваемый объект представляет собой нежилые встроенные помещения (машино-

³ Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

места) площадью 413,6 кв.м. В качестве объектов-аналогов подбирались машино-места.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка единых объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций, сопоставимость в обеспеченности земельным участком и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости аналогичного назначения в г. Москве, оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

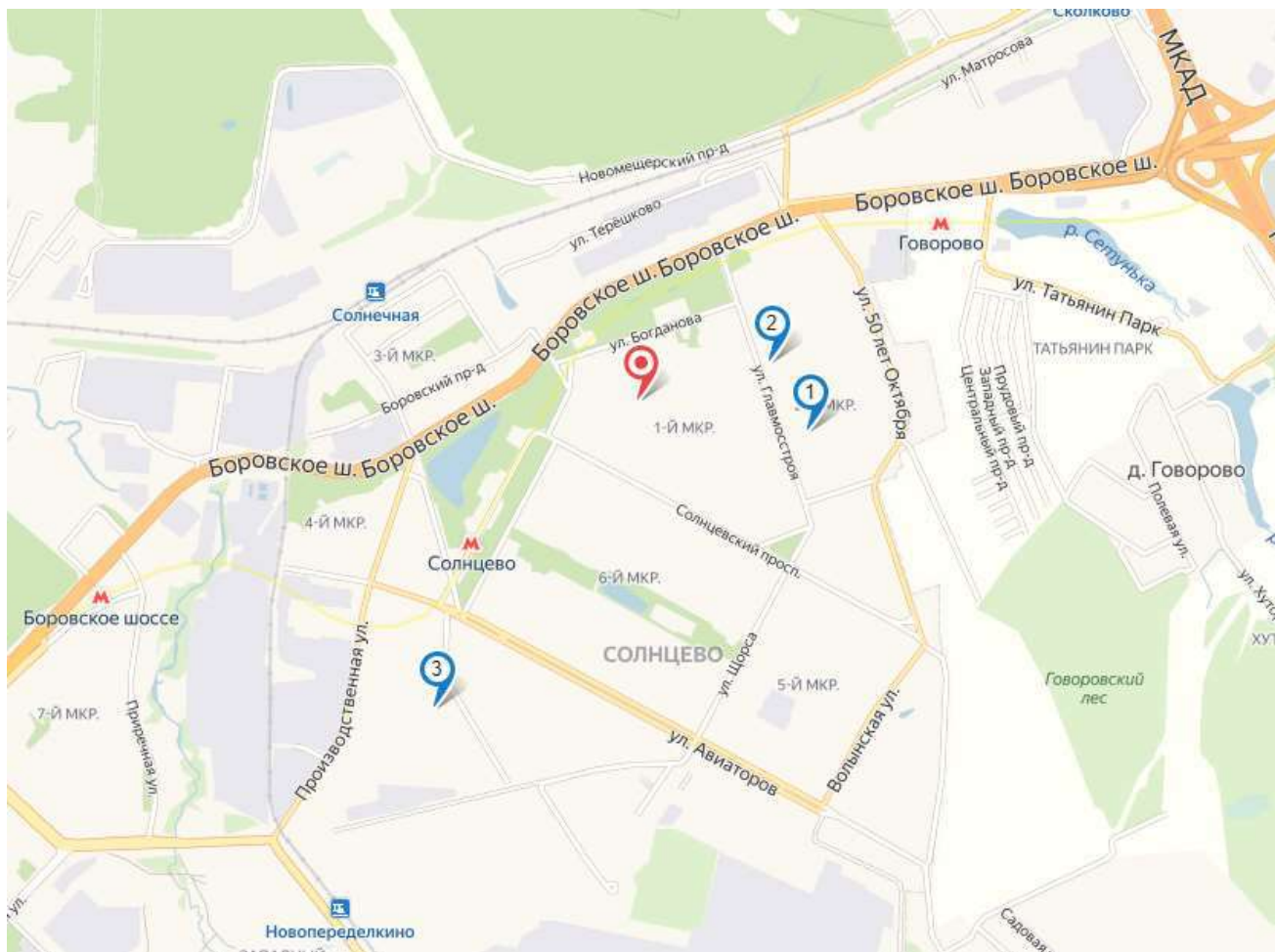
- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Ниже проведено определение рыночной стоимости «базового объекта» - машино-места №42, площадью 16,5 кв.м, расположенного на 2 этаже.

Рыночная стоимость остальных машино-мест были рассчитаны исходя из полученного показателя рыночной стоимости базового машино-места с учетом корректировок на общую площадь.

Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



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

Таблица 25. Характеристика объектов-аналогов и определение рыночной стоимости стандартного м-м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Текущее назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Главмосстроя, 10соор1	Москва, ул. Главмосстроя, д. 18	Москва, Производственная улица, 12к1
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)
Общая площадь, кв.м	13-18	16,00	14,00	13,30
Тип паркинга	Закрытые	Закрытые	Закрытые	Закрытые
Тип машино-места	Независимые	Независимые	Независимые	Независимые
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Коммуникации	Электроснабжение	Электричество	Электричество	Электричество
Цена предложения, руб.		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/201723260/	http://cpgarage.ru/component/r-ealestate/gsk/806-garaj-na-ul.-glavmosstroya-d.-18	https://www.lsr.ru/msk/zhilye-kompleksy/luchi/parking/
Контакты		+7 910 443-70-08 +7 906 750-86-15	8 (499) 409-04-50.	8 (495) 228-22-88
Дата предложения/оценки	18.04.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Введение корректировок				
Цена предложения, руб.		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Дата сделки (предложения)	18.04.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 180 000	1 100 000	1 034 450
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Местоположение	Солнцево (за МКАД), г. Москва, пр-кт Солнцевский, д.6, корп.1	Солнцево (за МКАД), Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Главмосстроя, 10соор1	Солнцево (за МКАД), Москва, ул. Главмосстроя, д. 18	Солнцево (за МКАД), Москва, Производственная улица, 12к1
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Общая площадь помещений, м²	13-18	16,00	14,00	13,30
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Тип паркинга	Закрытые	Закрытые	Закрытые	Закрытые
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Тип машино-места	Независимые	Независимые	Независимые	Независимые
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Скорректированная цена, руб./м-м		1 062 000	990 000	931 005
Отклонение от скорректированной цены за м-м после торга (типа данных), %		0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент весомости		0,33333	0,33333	0,33333
Коэффициент вариации, %	5,4%			
Средневзвешенная стоимость, с НДС, руб./м-м	994 325			

Источник: расчеты Оценщика

* Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении к Отчету.

** Аналоги предоставлены физическими или юридическими лицами. В связи с тем, что юридические лица выставляют на продажу машиноместа на том же уровне по стоимости, что и физические лица, то Оценщик предполагает, что все цены указаны с учетом НДС, что также подтверждено переговорами с представителями продавца.

Таблица 26. Определение рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Машино-место пом.	№ м/м	Площадь, кв.м	Корректировка на площадь	Тип машино-места	Корректировка на тип машино-места	Рыночная стоимость, с НДС, руб./м-м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./м-м
1	I	235, 236	37,7	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
2	I	14, 15	28,8	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
3	I	16, 17	29,4	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
4	I	116, 117	24,8	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
5	I	231, 232	36,8	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
6	I	233, 234	38,7	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
7	I	12, 13	32	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
8	I	264	20,2	10,0%	Увеличенное	0%	1 094 000	912 000
9	I	269, 270	30,5	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
10	I	271, 272	30,7	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
11	I	273, 274	29,5	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
12	I	323, 324	37,5	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
13	I	325, 326	37	23,0%	Зависимое	-24%	929 000	774 000
ИТОГО							12 242 000	10 200 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет (округлённо до тысяч):

12 242 000 рублей с учетом НДС.

Определение элементов сравнения

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, так же было выяснено, что все объекты имеют стихийную парковку, расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, данные параметры не корректировались.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта анализировались следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- физическое состояние здания;
- расположение относительно линии застройки;
- наличие отдельного входа;
- наличие и тип парковки;
- состояние внутренней отделки объекта и пр.

Введение и обоснование корректировок

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения не вводится, так как и объекты-аналоги, и исследуемый объект передаются на правах собственности.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по продаже объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Поправка на условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Поправка на дату предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Поправка на величину НДС

Расчет производится с учетом НДС. Цены предложения аналогов являются предлагаемыми ценами, которые могут не включать НДС. Для корректного сравнения необходимо предлагаемые цены аналогов привести к единому базису, а именно: с НДС в составе цены. Аналоги, не включающие НДС, корректировались на сумму НДС.

Для дальнейших расчетов все предлагаемые цены приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

Информация о ценах сделок по продаже с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных объектов – 10%.

Поправка на местоположение

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 27.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)	Солнцево (за МКАД)
Корректирующий коэффициент, %		0%	0%	0%

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки, Оценщиком были определены корректировки на площадь по всем объектам-аналогам. Расчет проведен на основании данных в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 28.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	13-18	16,00	14,00	13,30
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип паркинга

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 29.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип паркинга	Закрытые	Закрытые	Закрытые	Закрытые
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип машино-места

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 30.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип машино-места	Независимые	независимые	независимые	независимые
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 31.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок n-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок 1-го аналога;

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁴

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 32. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	12 242 000	10 202 000
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами. Суждение о границах интервала для итоговой стоимости оценки

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «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)».

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной для объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости, были использованы данные Справочника "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)" (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица 33. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	12 242 000	не применялся
Развитость рынка	-	Активный	-
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	15,5	-
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	10 344 490	не применялся
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	14 139 510	не применялся

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен только сравнительный подход, **анализ существенности /**

⁴ П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами не требуется.

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 13.05.2019г. составляет:

Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	12 242 000
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	10 202 000

В том числе:

№ п/п	Машино- место № пом.	№ м/м	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, с НДС, руб./м-м	Рыночная стоимость, без НДС, руб./м-м
1	I	235, 236	37,7	929 000	774 000
2	I	14, 15	28,8	929 000	774 000
3	I	16, 17	29,4	929 000	774 000
4	I	116, 117	24,8	929 000	774 000
5	I	231, 232	36,8	929 000	774 000
6	I	233, 234	38,7	929 000	774 000
7	I	12, 13	32	929 000	774 000
8	I	264	20,2	1 094 000	912 000
9	I	269, 270	30,5	929 000	774 000
10	I	271, 272	30,7	929 000	774 000
11	I	273, 274	29,5	929 000	774 000
12	I	323, 324	37,5	929 000	774 000
13	I	325, 326	37	929 000	774 000

Оценщик

Ершов А.А.