

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№1

Объект оценки	1) Гаражные боксы надземной многоэтажной стоянки на 480 машиномест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25
Дата оценки	19.10.2020 г.
Исполнитель	Конкурсный управляющий ООО «СМУ-7» (ИНН: 5012017939) Тяпинская Елена Николаевна (ИНН: 352522937705)

Содержание

Оглавление

Содержание	2
Общие сведения:	3
Основание проведения оценки: Решение Арбитражного суда Московской области от 04.07.17 г. по делу №А41-12099/16.....	3
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	5
Примененные стандарты оценки.....	5
Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки	5
В таблице приведено описание района, в котором расположен Объект оценки.....	6
Описание района.....	6
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
Определение износа здания	8
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования.....	12
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	15
Основные выводы относительно рынка недвижимости	17
Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.	18
Описание процесса оценки	20
Общие понятия, используемые в процессе оценки	20
Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки.....	26

Общие сведения:

Основание проведения оценки: Решение Арбитражного суда Московской области от 04.07.17 г. по делу №А41-12099/16.

Основные факты и выводы:**Общая информация, характеризующая объекты оценки****Объект оценки:**

Объектом оценки являются:

1) Гаражные боксы надземной многоэтажной стоянки на 480 машиномест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25, в том числе:

- бокс №4;
- бокс №23;
- бокс №41;
- бокс №45;
- бокс №46;
- бокс №103;
- бокс №148;
- бокс №151;
- бокс №159;
- бокс №175;
- бокс №191;
- бокс №213;
- бокс №235;
- бокс №254;
- бокс №260;
- бокс №377;
- бокс №4-1П;
- бокс №П-1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При проведении данной оценки Исполнитель выразил обоснованный отказ от реализации затратного и сравнительного подходов. Оценка выполнена доходным подходом. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составила следующую величину:

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, рублей
-бокс №4	574 894,02
- бокс №23;	608 177,36
- бокс №41;	620 280,39
- бокс №45;	795 774,35
- бокс №46;	795 774,35
- бокс №103;	607 177,36
- бокс №148;	574 894,02
- бокс №151;	841 160,72
- бокс №159;	841 160,72
- бокс №175;	608 177,36
- бокс №191;	841 160,72
- бокс №213;	795 774,35
- бокс №235;	608 177,36
- бокс №254;	608 177,36

- бокс №260;	841 160,81
- бокс №377;	798 800,11
- бокс №4-1П;	181 545,48
- бокс №П-1.	3 449 364,12
ИТОГО:	14 991 630,96

Задание на оценку:

Объект оценки	Гаражные боксы надземной многоэтажной стоянки на 480 машиномест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Существующие ограничения и обременения	Не зарегистрировано
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для представления в суд. Специальных ограничений в использовании результата оценки нет.
Вид стоимости	Рыночная
Дата, на которую определяется стоимость	19.10.2020 г.
Дата составления отчета	19.10.2020 г.
Срок проведения оценки	12.10.2020 г. - 19.10.2020 г.
Допущения и ограничения оценки	Отсутствуют по данным исполнителя

Сведения об исполнителе:

Исполнитель отчета	Конкурсный управляющий ООО «СМУ-7» (ИНН: 5012017939) Тяпинская Елена Николаевна (ИНН: 352522937705) Адрес: 160002, г.Вологда, ул.Гагарина, д.11А, оф.1 (1 этаж) Член Ассоциации СРО «МЦПУ» (ИНН 7743069037; ОГРН 1027743016652; г.Москва, пер.Тишинский Б., д.38). ИНН 352522937705, СНИЛС 083-362-928 79 Основание - Решение Арбитражного суда Московской области от 04.07.17 г. по делу №А41-12099/16.
---------------------------	--

Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка
Указаны ранее.

Примененные стандарты оценки

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);

Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Вид документа
1	Заключение специалиста «определение % строительной готовности строящейся надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по адресу: Московская обл. г. Железнодорожный, ул. Автозаводская» № 162-15/223 от 10.06.2016 г.

Описание объекта оценки

Оценке подлежат:

1) Гаражные боксы надземной многоэтажной стоянки на 480 машиномест, расположенной по адресу: Московская область, Г.О. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка - 50:50:0040702:25:

2. - бокс №4;
3. - бокс №23;
4. - бокс №41;
5. - бокс №45;
6. - бокс №46;

7. - бокс №103;
8. - бокс №148;
9. - бокс №151;
10. - бокс №159;
11. - бокс №175;
12. - бокс №191;
13. - бокс №213;
14. - бокс №235;
15. - бокс №254;
16. - бокс №260;
17. - бокс №377;
18. - бокс №4-1П;
19. - бокс №П-1.

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании вышеперечисленных правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Исполнителя.

Описание Местоположения Объекта Оценки

В таблице приведено описание района, в котором расположен Объект оценки.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район/округ	г. Железнодорожный
Преобладающая застройка района	Район жилой застройки с наличием нежилых строений
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	-

Описание района

Железнодорожный — часть города Балашиха Московской области России, до 2015 года самостоятельный город. Железнодорожный носил статус города с 1952 года, города областного подчинения с 1960 года.

Станция Железнодорожная на линии Москва — Нижний Новгород в 10 км к востоку от МКАД. Площадь территории города Железнодорожный на момент включения составляла 2408 гектаров.

Население — 151 985 чел. (2015). Бывший город протянулся с запада на восток на 7 км, а если учитывать входивший в его состав отдалённый микрорайон Купавна — на 13 км.

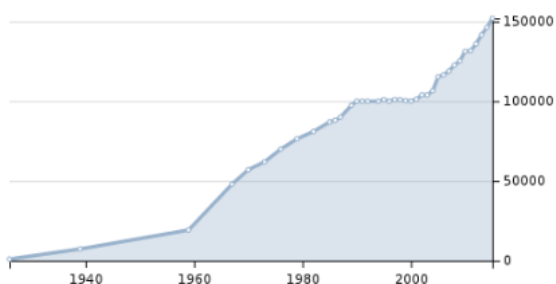
После включения Железнодорожного в состав Балашихи на (расширенной в 2004 году) его территории в 2015 году было утверждено 8 микрорайонов: Железнодорожный (центральная часть упразднённого города), Керамик, Купавна, Кучино, Ольгино, Павлино, Новое Павлино и Саввино.

На 1 января 2015 года по численности населения город находился на 116 месте из 1114 городов Российской Федерации.

Железнодорожный входит в состав крупнейшей в России Московской агломерации с населением около 16—17 млн человек. Вместе с городами Реутов, Лыткарино, Дзержинский, Котельники и населёнными пунктами городского округа Балашиха и Люберецкого района Железнодорожный входит в состав Балашихинско-Люберецкой агломерации второго порядка с населением 867,8 тыс. человек — второй по численности населения в Московской области.

Несмотря на то, что ближайшая станция метро расположена примерно в 10 километрах от станции, время в пути до Новокосино по Носовихинскому шоссе в часы пик занимает до полутора часов, ширина дороги преимущественно около 7 метров, в основном двухполосная, опасны обгоны — часты лобовые столкновения и наезды на пешеходов. Носовихинское шоссе отделяет город от железнодорожных платформ, но по состоянию на конец июня 2014 года в Железнодорожном нет ни одного подземного перехода. В районе платформы Кучино на расстоянии в 200 метров друг за другом расположены 3 светофора, пробки от которых растягиваются до нескольких километров. В середине «Носовихи» расположен печально известный светофор, который создаёт пробки как в область (от строительного рынка или от самой

Численность населения							
1926 ^[15]	1939 ^[16]	1959 ^[17]	1967 ^[18]	1970 ^[19]	1973 ^[18]	1976 ^[20]	1979 ^[21]
1000	↗7354	↗19 243	↗48 000	↗57 060	↗62 000	↗70 000	↗76 455
1982 ^[22]	1985 ^[23]	1986 ^[20]	1987 ^[24]	1989 ^[25]	1990 ^[26]	1991 ^[23]	1992 ^[23]
↗81 000	↗87 000	↗88 000	↗90 000	↗97 426	↗100 000	↘100 000	↘100 000
1994 ^[23]	1995 ^[23]	1996 ^[23]	1997 ^[27]	1998 ^[23]	1999 ^[28]	2000 ^[29]	2001 ^[23]
↘100 000	↗101 000	↘100 000	↗101 000	↘101 000	↘100 400	↘100 100	↗101 300
2002 ^[30]	2003 ^[18]	2004 ^[31]	2005 ^[32]	2006 ^[33]	2007 ^[34]	2008 ^[35]	2009 ^[36]
↗103 931	↘103 900	↗106 500	↗115 300	↗116 500	↗118 900	↗122 600	↗125 296
2010 ^[37]	2011 ^[38]	2012 ^[39]	2013 ^[40]	2014 ^[41]	2015 ^[3]		
↗131 257	↗131 700	↗135 971	↗141 648	↗146 251	↗151 985		



станции Новокосино), так и в Москву, от платформы Кучино. Нередки случаи, когда сервис Яндекс пробки оценивает ситуацию в целом по Москве в 1—2 балла, а Носовиха при этом на 70—80 % красная в обе стороны. Наиболее быстрый способ попасть в Москву — поездка на электропоезде. Поездка от платформы Кучино до платформы Реутово (м. Новокосино) занимает 7—9 минут. Поездка от платформы Кучино до платформы Серп и Молот (м. Площадь Ильича) занимает 23—25 минут.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общая характеристика здания, в котором расположен Объект оценки, представлена в таблице

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое здание
Площадь	17 946,3
Этажей	4 (в том числе подземных – 0)
Год постройки	Объект оценки не завершён строительством. Степень готовности 98%.
Износ здания	30%
Дополнительная существенная информация	-

Определение износа здания

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Для определения физического износа здания Оценщик пользовался косвенным методом. Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает таблица:

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и

61-80	числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Согласно данному методу Оценщик принимает физический износ здания, в котором располагается объект оценки, в размере 30%.

Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Анализ месторасположения оцениваемого объекта не показал, что внешний износ не оказывает влияние на стоимость объектов оценки.

Признаки функционального износа (устаревания) для оцениваемых объектов - это несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации зданий в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Здание не имеет недостатков проектирования и отвечает современным стандартам строительства с использованием современных материалов и конструкций, поэтому функциональный износ не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки и в данном случае не определялся.

Износ здания, в котором располагается объект оценки, равен 30 %.

Общие характеристики объекта оценки представлены в таблице

Показатель	Описание или характеристика показателя
Площадь, кв. м	от 6,00 до 114,00
Состояние объекта оценки (субъективная оценка)	Не требуют ремонта
Техническое обеспечение	Электроснабжение
Текущее использование	Место хранения автомобиля и личных вещей
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ	Нет данных
Описание перепланировки	-
Дополнительная информация:	-

Характеристика прав на объект оценки представлена в таблице

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект оценки Правообладателя(ей)	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель(и) объекта оценки	ООО «СМУ-7»

Анализ рынка объекта оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ, паркинги, гаражи, склады, складские помещения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или

выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Рынок гаражей и автостоянок представляет собой сложную взаимосвязанную систему, представленную несколькими типами объектов, среди которых можно выделить четыре основные группы:

- открытые автостоянки – специальные открытые площадки, предназначенные для размещения и (или) хранения автотранспортных средств;

- индивидуальные типовые гаражи (ИТГ) – отдельно стоящие или сгруппированные на единой территории крытые небольшие одноэтажные строения – боксы, предназначенные для хранения автомобиля;

- встроенно-пристроенные гаражи (ВПГ) – встроенные в нижнем этаже жилого здания (пристроенные к жилому зданию) помещения, предназначенные для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами;

- паркинги – отдельно стоящее одно- или многоуровневое крытое замкнутое охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными для этих целей, обозначенными разметкой местами или боксами.

Все сгруппированные объекты объединяет наличие выделенного пространства для парковки и хранения автомобиля – организованного парковочного места (далее, «машиноместо»). К сегменту ВПГ относим машиноместа в пристроенных к жилым зданиям паркингах (подземных или многоуровневых) или находящихся поблизости от них, которые предлагаются застройщиками жилых зданий покупателям квартир в качестве альтернативы встроенным гаражам. При дальнейшем изучении данного рынка не рассматриваем (соответственно, не учитываем) места в паркингах и на автостоянках, предназначенные для временного хранения автомобилей.

Вывод: объект оценки относится к рынку промышленной недвижимости, в частности к рынку гаражей. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования.

Рассматривая сегмент гаражной недвижимости с точки зрения собственника, следует отметить, что ему свойственно два принципиально различающихся аспекта формирования стоимости. Это способность удовлетворить потребности владельца в хранении автотранспорта и иного движимого имущества, а также возможность приносить инвестиционный доход. И для разных категорий гаражей и машиномест относительная важность эти двух аспектов может быть весьма различной. Что выливается в значительные различия в относительной стоимости права владения и права пользования, предоставляемого обычно через аренду.

Активное строительство паркингов и гаражных комплексов - одна из немногих городских программ, которую удалось начать без значительных финансовых вложений. Это единственная программа, в которой государственную протекцию получил действительно перспективный и интересный рынок столичной недвижимости. Ежегодно в городе вводится порядка 50-55 тыс. новых машино-мест. Если учесть, что в Москве более 4 млн. автомобилей и две трети из них - легковые, то такие показатели строительства можно назвать более чем недостаточными.

Основной прирост мощностей ожидается за счет массового гаражного строительства, которое со временем будет расширяться, т.к. параллельно со сносом пятиэтажек городские власти намерены ликвидировать старые гаражи, а заодно объявить войну "ракушкам", которые занимают места, выгодные для застройки.

Есть, по меньшей мере, две весомые причины, влияющие на развитие гаражного рынка столицы, - это высокая себестоимость гаражного строительства и очень долгая процедура оформления разрешения на строительство. Основная проблема, с которой приходится сталкиваться застройщикам при реализации гаражных проектов, - их местоположение. Целесообразнее всего ставить гаражи внутри жилых массивов (так считает подавляющее большинство потенциальных покупателей). Однако пойти дальше земельных льгот руководство города не решается. Земля внутри жилых массивов рассматривается как "ресурс для уплотнения жилой застройки или же для благоустройств" территорий, а потребности автомобилистов отступают на второй план. Поэтому под гаражи отводятся участки земли, которые обычно располагаются на окраинах промышленных зон, на полосах отчуждения железных дорог, под линиями ЛЭП и мостами (где можно разместить только одноэтажные гаражи-боксы) и т.д.

Востребованность гаражных машино-мест проверяется очень просто. Как показывает практика, продаются те гаражи, до которых от самого дальнего жилого дома можно добраться пешком максимум за 20 минут. Достаточно незамысловато определяются и цены на гаражные постройки. Помимо уровня качества на цену влияют этаж (чем выше - тем ниже цена) и степень готовности строения: ближе к сдаче госкомиссии цены на машиноместа вырастают в среднем на 30 - 40%.

Машина делового человека — это уже давно не роскошь и даже не средство передвижения и надежный помощник в бизнесе. По статистике, в среднем автомобиль активно используется 3–5 часов в сутки, стоянка у дома занимает более половины суток. А всего без присмотра владельца автомобиль находится 18–20 часов.

Естественное желание владельца оградить дорогостоящую технику от неприятностей вынуждает постоянно думать об охране, стоянках, боксах, гаражах.

Опрос показал, что 70 % автовладельцев приобретают гараж, опасаясь угона и вандализма, 20 % используют его для выполнения ремонтных работ, хранения зимней резины, расходных и ремонтных материалов и 10 % считают способом вложения денег и коммерческой аренды. Для многих гараж является местом приятного времяпрепровождения и общения с друзьями. К тому же при определенных условиях в нем можно держать домашние заготовки — плод дачной деятельности.

Из всего многообразия конструкций получили распространение или претендуют на перспективное развитие следующие гаражи: плоскостные, наземные парковки, многоуровневые (наземные, подземные и наземно-подземные), обвалованные, механизированные, ракушки.

Ракушка оказалась наиболее дешевым и демократичным пристанищем автомобиля. Невысокая стоимость, мобильность и простота монтажа позволили ей завоевать свой сегмент рынка. В среднем стоимость ракушки определяется ее ценой у производителя, затратами на доставку, сборку, а также оформление разрешения на установку и в зависимости от района может варьироваться в пределах от 2 до 4 тыс. долл.

Власти не раз меняли свое отношение к ракушкам, но все же в конечном итоге пришли к мнению о разумной регламентации их размещения и регистрации. Мэр столицы заявил, что зарегистрированные ракушки сносить не будут, однако политика гаражного строительства в Москве несколько иная. Правительство утвердило порядок выдачи разрешений на установку ракушек. Мэрия запрещает их расположение на спортивных и детских площадках, пешеходных дорожках, над инженерными сетями. В настоящее время, по экспертной оценке, до 10 % автотранспорта находится в укрытиях такого типа, а разрешений на установку получено меньше чем наполовину.

Социологическое обследование показало, что 55 % автомобилистов являются или хотят стать владельцами плоскостных гаражей (одноэтажные массивы) или охраняемых открытых парковок. Оборудование охраняемой открытой стоянки обходится в несколько сотен долларов за одно машино- место плюс согласование землеотвода и затраты на аренду земли. Если таких вложений на стадии обустройства сделано не было, то стоимость аренды места на оборудованной площадке с охраной составит 3000–5000 руб., когда рядом метро, жилой массив, рынок, и 2000–3500 руб. в прочих случаях. Отдаленность от центра всегда вносила свои понижающие коррективы.

Устройство открытых наземных парковок, которые занимают в городе около 200 га земли, нельзя отнести к перспективным долгосрочным программам. Однако за счет земельного налога

они регулярно пополняют городскую казну и сравнительно недороги. Длительность существования таких парковок зависит от степени востребованности земельных участков и альтернативности гаражного строительства в районе. Безусловно, плоскостные гаражи служат дольше. Но если срок аренды земли не превышает года, с одинаковой степенью вероятности могут ликвидировать и наземную парковку, и плоскостной гараж. Стоимость таких гаражей (как правило, бетонных или металлических) колеблется от 4 до 5 тыс. долл. на окраинах города и до 5–7 тыс. долл. в местах, приближенных к Садовому кольцу. Аномальными зонами являются Крылатское, Молодежное, Митино и некоторые другие районы, где цена на аналогичные объекты несколько выше. При покупке важно знать, является ли гараж объектом недвижимости, о чем свидетельствует регистрация сооружения в БТИ. В противном случае пол, стены, потолок, погреба, ремонтные ямы и иные конструкции, наличие которых и формирует цену гаража, могут стать источником дополнительных затрат. Это происходит в случаях, когда договор аренды земли после окончания его срока действия предусматривает восстановление первоначального состояния ландшафта. Если юридически за плоскостным гаражом закреплён статус недвижимости, объём выкупной стоимости последующим владельцем территории может включать цену недвижимого имущества и компенсацию за нереализованное время аренды земли. Поэтому при покупке плоскостного гаража на его цену влияет как срок, на который заключен договор аренды земли, так и время до окончания этого срока. К сожалению, при формировании цены вторичного рынка на плоскостные гаражи большее внимание уделяется материалу постройки, а не вышеуказанным факторам. Кирпичный плоскостной гараж устойчиво держит планку на уровне 5–8 тыс. долл. независимо от месторасположения и юридического статуса. Таких затрат можно избежать, приобретая гараж в аренду. Арендная плата за плоскостные гаражи в центральной части города — 150–200 долл., а по другим территориям — от 60 до 120 долл. в месяц.

В настоящее время в Москве насчитывается до 7 тыс. плоскостных гаражных массивов и охраняемых стоянок. Такое нерациональное использование земельных ресурсов привело к активизации политики городских властей, направленной на реконструкцию односкатных гаражей либо возведение на их месте многоуровневых гаражей и других объектов. Около 600 участков (из указанных 7 тыс.) признаны специалистами Научно-исследовательского и проектного института генерального плана Москвы пригодными под застройку многоуровневыми гаражами.

Комфортность многоуровневых гаражей (отопление, технические средства охраны, охранная и пожарная сигнализация, вентиляция, вспомогательные службы) и долгосрочный землеотвод гарантируют большой спрос на них — до 40 % от общего количества автовладельцев. По данным инвесторов, специализирующихся на гаражном многоуровневом строительстве в южных округах Москвы, из всех желающих и способных купить место (бокс) в многоэтажном гараже свою мечту реализовали 35 %. И хотя ажиотажа спроса в целом по Москве из-за достаточно высокой цены не наблюдается, но и незаполненности, отмеченной в конце девяностых годов, тоже нет. Положительный эффект дает политика инвестора и заказчика, разумно стимулирующая выкуп боксов в собственность в сочетании с сезонной арендой. Выбор участка под застройку — ключевой момент в инвестиционном цикле. Во первых, машиноместа должны быть востребованы даже в условиях высокой цены, значит, необходимо предусматривать социальную однородность проживающих в районе жителей. Во вторых, освоение участка под гаражное строительство не должно вызывать серьезных возражений со стороны жителей ближайших домов и владельцев гаражей, стоящих на этой территории. Либерализация нормативов санитарных разрывов между гаражами и жилой зоной (до 15 м) и расширение вариантов использования площадей под гаражные массивы — под эстакадами и жилыми домами, над железнодорожными путями, под школьными спортивными площадками, водными объектами — немного упрощает задачу выбора участка. Все таки легче убедить нескольких чиновников традиционными методами, чем сотню-другую взбодренных демократией владельцев гаражей и квартир.

Цены на многоуровневые гаражи зависят от тех же факторов, что и на прочую недвижимость: территориальной расположенности, уровня комфортности и конструктивного исполнения. В районах станций метро «Красногвардейская», «Царицыно», «Щелковская», а также в Куркине, Строгине она достигает 8–12 тыс. долл., в районе станций метро «Бауманская», «Шаболовская», «Сокол», «Полежаевская», Крылатском — 12–20 тыс. долл., в центральном административном округе и приближенным к ним местах — до 30 тыс. долл. и более. А в

возводимых и проектируемых в центральном округе подземных многоуровневых гаражах только себестоимость составляет 30 тыс. долл. При таких показателях коммерческая целесообразность гаражного строительства, видимо, будет заключаться в корпоративной и индивидуальной аренде, а не в покупке машиноместа. Стоимость аренды наверняка значительно превысит установившийся для районов Третьего транспортного кольца уровень в несколько раз. Поскольку разброс цен велик и зависит не только от территориальности, комфортности, этажности, но и конструкции — типа гаража, обратимся к строительным нормам, определяющим конструктивное исполнение.

Вторичный гаражный рынок напоминает квартирный образца начала 1990-х, только в гораздо более диких формах. Для риэлторов сумма комиссионных при покупке гаража слишком мала, поэтому такими пустяками они не занимаются. Так что покупатели остаются с продавцами один на один. Следует, прежде всего, иметь в виду, что приватизированный гараж стоит минимум в три-четыре раза дороже, чем неприватизированный. Чуть ли не каждое третье предложение сейчас - это, по сути, продажа ключей от ворот. При передаче денег покупатель получает самые экзотические документы - от простой расписки до "гаражной книжки" или выписки о внесении в списки кооператива. Нести всю эту макулатуру в Регистрационную палату совершенно бесполезно, а судебные перспективы исков по таким бумагам равны нулю. Разумеется, из "неправовых" гаражей тоже можно успеть выжать какую-то пользу, только быстро, поскольку дни их сочтены. В целом при покупке, следует ориентироваться на реалистичность цены и наличие свидетельства о государственной регистрации. Все, что дешевле \$5 тыс., должно настораживать независимо от района.

Расположение для гаражей еще более важно, чем для квартир. Естественно, чем ближе к центру, тем дороже.

Первичный гаражный рынок сейчас можно разделить на три категории по применяемым в строительстве инвестиционным схемам: коммерческий сектор, муниципальный и, наконец, гаражи, возводимые по программе "Народный гараж". Городские власти до недавнего времени старались скопировать в гаражной сфере успешный опыт инвестиционных контрактов на жилищное строительство: инвестор выплачивает городу сумму, эквивалентную стоимости положенных Машино-мест, а город строит на эти деньги муниципальные гаражи. Кстати, совсем недавно принято решение возводить гаражи не только в коммерческих, но и в муниципальных жилых комплексах за счет бюджета.

Планы на будущее такие же радужные: задачами генплана до 2020 г. заложено увеличение обеспеченности до уровня 70%, что соответствует показателям современных мировых столиц и развитых мегаполисов. На деле же многое выглядит по-другому. Места в многоэтажных гаражах раскупают неохотно. Как признаются риэлторы, лучше всего уходят дорогие машиноместа в районах, застраиваемых элитными домами и домами бизнес-класса. Здесь средний уровень цен — от 30 тыс. долл. (дома средней категории в Куркино) до 80 тыс. долл. (дома высокой категории в хороших районах Москвы).

В районах массовой застройки возводят комплексы в более дешевых вариациях (без отопления, например) по цене 15–25 тыс. долл. за машиноместо. Политическая стабильность и последовательный рост экономики, снижение темпов инфляции ведут к увеличению благосостояния населения. На этом фоне неизбежно продолжится рост спроса на легковые автомобили.

В целом, анализ гаражного рынка показывает, что на ближайшую перспективу (5-10 лет) спрос не будет удовлетворен, в первую очередь это касается центральной части города. Причиной является как отставание в развитии городской инфраструктуры, так и опережающий рост количества приобретаемых автомобилей. Политика городских властей может привести к нарастанию дефицита мест стоянки автомобилей, особенно в Центральной части города.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансировани я состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи/предложени я	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположени е объекта	Адрес расположения	Этот вопрос рассматривают в основном жители многоквартирных домов. В основном именно им не хватает гаражей в силу доступности автомобилей и плотности размещения автомобилей. Большим спросом обладают как раз те гаражи, которые находятся рядом с домами или же прямо во дворе и видны из окна. Сюда относятся и гаражи, расположенные в гаражном массиве возле дома. Те, которые будут расположены дальше, охватываемой зоны района, чаще и относятся к непродаваемым вариантам. Их покупают преимущественно только для хранения вещей либо при редком пользовании автомобилем.

Физические характеристики	Площадь	Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается.
	Состояние внутренней отделки	Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.
	Тип наружных стен	Капитальность зданий – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта. Традиционно, здания построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков.
	Инженерные коммуникации	Любой владелец гаража (машиноместа) хочет, чтобы в гараже было комфортно и сохранно. Для этого необходимы коммуникации в гараже (на стоянке). Автомобиль и другие вещи будут надежно храниться в гараже, что положительно скажется на их дальнейшую эксплуатацию. Заведенные в гараж (на стоянку) коммуникации удорожают цену на продажу или аренду в зависимости от видов коммуникаций.
	Наличие дополнительного улучшения	Дополнительные комнаты важны не только для дома. Раньше строили подвал в гаражах с целью хранения закупорки, овощей. Так же скапливается значительное количество мелочей, для которых необходим гараж. Конечно, это преимущество сказывается и на цене. Иногда хозяева гаражей при планировании постройки сооружения выделяют место и для технической комнаты - это очевидно увеличивает стоимость. Такие дополнительные места выделяются и под самим гаражом, с аналогичной площадью. Использовать ее можно как для хранения вещей. Цена в таком варианте соответственно увеличивается.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки относится к рынку промышленной недвижимости, в частности к рынку гаражей (индивидуальные типовые гаражи). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости: Передаваемые имущественные права, Ограничения (обременения) прав, Нетипичные условия финансирования, Нетипичные условия сделки, Время

продажи/предложения, Скидка к цене предложения, Адрес расположения, Площадь, Состояние внутренней отделки, Тип наружных стен, Инженерные коммуникации, Наличие дополнительного улучшения, Наличие встроенного оборудования, мебели, Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

В целом, анализ гаражного рынка показывает, что на ближайшую перспективу (5-10 лет) спрос не будет удовлетворен, в первую очередь это касается центральной части города. Причиной является как отставание в развитии городской инфраструктуры, так и опережающий рост количества приобретаемых автомобилей. Политика городских властей может привести к нарастанию дефицита мест стоянки автомобилей, особенно в Центральной части города.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,

- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

К оценке представлен Нежилые помещения, находящийся гаражно-строительном кооперативе.

Наилучшее и наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

Объектом оценки являются нежилое помещение. Объект оценки представляют собой Нежилые помещения без земельного участка.

Под рассматриваемым земельным участком, относящимся к объекту оценки, понимается часть земельного участка пропорциональная доли объекта недвижимости в общей площади здания. Учитывая физическую невозможность выдела в натуре и застройки отдельно анализируемой доли участка, проведение анализа вариантов наиболее эффективного использования данного земельного участка как условно-свободного нецелесообразным. Сведения о земельном участке отсутствуют.

В силу вышесказанного, анализ вариантов использования условно - свободного участка не проводился.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как застроенного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее эффективное использование Объекта оценки как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о НЭИ земельного участка с улучшениями, учитываются основные критерии анализа (законодательная допустимость, физическая осуществимость, экономическая целесообразность и максимальная эффективность).

Оценщик сделал вывод, что текущее использование улучшения земельного участка является:

- *законодательно допустимым* – согласно градостроительному зонированию и нормам охраны окружающей среды, использование объекта оценки в качестве нежилого помещения является законодательно допустимым;

- *физически осуществимым* – учитывая размеры помещения, техническое состояние, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенный вариант использования является физически возможным;

- *экономически целесообразным и максимально эффективным* - типичными вариантами распоряжения существующей застройкой участка в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования.
2. Реконструкция или ремонт.
3. Снос.

Снос улучшений

Исполнитель пришел к выводу, что в данном случае, снос улучшений не является финансово целесообразным, т. к. рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих эффективных конструктивных и экономических возможностей. Здание соответствуют требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

Дальнейшая эксплуатация в текущем состоянии

Существующее на дату проведения оценки состояние позволяет использовать его в текущем назначении

- в качестве гаражного бокса.

Реконструкция/ капитальный ремонт и изменение варианта текущего использования

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем.

Реконструкция связана с изменением эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания. Решение о постановке здания на капитальный ремонт и реконструкцию принимается только в том случае, если производимые улучшения могут внести вклад в стоимость недвижимого имущества и продлить срок его экономической жизни. На основании визуального осмотра Оценщиком сделан вывод о том, что помещения не требуют проведения ремонтных работ.

Вывод: проанализировав приведенные выше факторы, можно утверждать, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является продолжение текущего использования в качестве гаражного бокса.

Описание процесса оценки

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

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

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

Под ликвидационной стоимостью понимается стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

Допущение – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Задача проведения оценки – это сфера предполагаемого использования ее результата.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. **Недвижимое имущество (недвижимые вещи)** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО

№3, п.3).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ

№ 135-ФЗ, ст.3).

Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от 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 восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его 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.

Право собственности (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель проведения оценки – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

Подходы и методы оценки

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта

оценки с учетом износа и 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.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

6. Метод количественного анализа.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

7. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам). Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок.

В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

8. Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления.

Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

9. Индексный способ.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R},$$

, где
C(V)

— стоимость

недвижимости;

ЧД(I) — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K(R) — норма дохода или прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации — норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации — это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Выделяют следующие методы доходного подхода:

1. *Метод прямой капитализации дохода.*

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется:

- если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

2. *Метод дисконтирования потока денежных средств*

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП:

- Когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Сравнительный подход

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.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является

принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

В рамках сравнительного подхода существуют методы определения рыночной стоимости недвижимости:

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнительного анализа, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов. Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Корректировка цены аналога по ценообразующему фактору основывается на принципе вклада.

Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовый рентный мультипликатор (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (gross income multiplier (GIM)). Это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

а) оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

б) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

в) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

г) по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;

д) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

е) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта. Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$S_n = ПВДоц (ДВДоц) * ВРМ_{ср}$, где S_n — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВДоц — потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта;

ДВДоц — действительный валовый доход от оцениваемого объекта ВРМ_{ср} — валовый рентный мультипликатор;

Ца — как цена продажи аналогичного объекта недвижимости присутствует для сравнения и определения сравнительной оценки.

GRM считается рыночным методом оценки объекта приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает продажные цены и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета GRM положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод о применимости методов и подходов к оценке объекта оценки

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 21- 23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затраты на строительство гаражей в г. Москва и Московской области не отражают их адекватно реальную стоимость, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости, не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. *Таким образом, затратный подход не применялся.*

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Использование доходного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки считается некорректным в связи с тем, что несмотря на существующий в г. Москве и Московской области достаточно развитый рынок аренды гаражей (машиномест), он продолжает в основном

оставаться «черным». Договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, считаю невозможным. *Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.*

Вывод: единственно возможным подходом к определению рыночной стоимости объекта оценки из трех существующих, можно считать сравнительный подход, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты аналоги.

В результате анализа рынка гаражной недвижимости было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости жилых площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и объект оценки.

Элементы сравнения	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Тип объекта	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг
Цена предложения (руб.)	645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь (кв.м)	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв.м (руб.)	32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Нетипичные условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Уторговывание	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.
Адрес расположения	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Тип наружных стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Состояние помещений	Хорошее, пригодно для использования	Хорошее, пригодно для использования	Хорошее, пригодно для использования
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №4

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	19,0	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	574 894,02			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №23

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,10	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	608 177,36			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №41

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,50	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	620 280,39			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №45

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	26,30	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	795 774,35			

Таблица 11.2.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №46

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	26,30	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	795 774,35			

Таблица 11.2.5 Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №103

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,10	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	608 177,36			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №148

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	19,00	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	574 894,02			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №151

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	27,80	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	841 160,72			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №159

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	27,80	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	841 160,72			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №175

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,10	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	608 177,36			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №191

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	27,80	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	841 160,72			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №213

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_0_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_2_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	26,30	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	795 774,35			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №235

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_0_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_2_2_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,10	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	608 177,36			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №254

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	20,10	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный , Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	608 177,36			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №260

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	27,80	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный , Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	841 160,81			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №377

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	26,40	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	798 800,11			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №4-1П

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	6,00	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный, Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	181 545,48			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Бокс №П-1

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии		
			Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник получения информации			https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012	https://www.avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog
Цена предложения	руб.		645 000,00	600 000,00	750 000,00
Общая площадь	кв.м.	114,00	20,0	22,0	24,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Права не зарегистрированы	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		32 250,00	27 272,73	31 250,00
Условия рынка					
Местоположение					
Адрес расположения		Московская обл., Балашиха, мкр. Железнодорожный , Автозаводская ул.	Московская область, Балашиха, микрорайон Керамик, Железнодорожный пр., 15	Московская область, Балашиха, микрорайон Купавна	Московская область, Балашиха, 21-й микрорайон
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	30 257,58	30 257,58		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	3 449 364,12			

Конкурсный управляющий  Тяпинская Е.Н.

Приложения.

avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_2019604012

Сервисы Яндекс.Почта АИС «Сведения о... Мой Арбитр Определение по д... Решения арбитра... Оценка доли в уст... Оспаривание сдел...

Гараж, 22 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 20:33

600 000 ₽

Показать телефон
в 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Авито с сентября 2011

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2019604012, 39 (+20)

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Введите здесь текст для поиска

avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_2036179488

Сервисы Яндекс.Почта АИС «Сведения о... Мой Арбитр Определение по д... Решения арбитра... Оценка доли в уст... Оспаривание сдел...

Балашиха · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Гаражи · Кирпичный

Гараж, 20 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 08:37

645 000 ₽

Показать телефон
в 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с марта 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2036179488, 17 (+17)

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/balashiha/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1976022793?src=bp_catalog

Сервисы Яндекс.Почта АИС «Сведения о... Мой Арбитр Определение по д... Решения арбитра... Оценка доли в уст... Оспаривание сдел...

Гараж, 24 м²

750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:48



Показать телефон
8 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с апреля 2020

Подписаться на продавца

№ 1976022793, 587 (+20)

Скрыть рекламу:

- Не интересуюсь этой темой
- Товар куплен или услуга найдена
- Нарушает закон или спам
- Мешает просмотру контента

iHealth

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Из дома.

https://log.bumlam.com/?src=yandex&s_act=c&cid=s:0d3af08382632ac55f94f18e6e2e5377&s_trk=Cghpo_BU58UHuDv3veeAhj54Lb8BQ**

Введите здесь текст для поиска

18:27 19.10.2020

Общество с ограниченной ответственностью
«ИНСПЕКЦИОННО-КОНТРОЛЬНАЯ СЛУЖБА «ЭКСПЕРТ СЕРВИС»



107023, г.Москва, Измайловский вал, дом 30, строение 6.
Тел.: (495)228-79-40, (495)228-79-41, (495)228-79-42.
Факс: (495)228-79-43.
E-mail: survey-iks@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА
«определение % строительной готовности строящейся надземной
многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, расположенной по
адресу: Московская обл., г. Железнодорожный, ул. Автозаводская.

10 июня 2016 года.

№ 162-15/233



г. Москва

2016 год

Телефон/факс: (495) 228-7943; Телефоны: (495) 228-7941, 42-43; Мобильная связь +7-962-995-37-65.
эл. почта: survey-iks@mail.ru сайт: www.expertiza-x.ru

ЕКС 248

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

- процент строительной готовности строящегося гаражного комплекса надземной многоэтажной стоянки на 480 машино-мест, по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Автозаводская, кадастровый номер земельного участка 50:50:0040702:25, составляет – 98 (Девяносто восемь) процентов.

Руководитель отдела строительной
экспертизы ООО «ИКСЭС»

/ Мухачева С.В./

