



Московская  
экспертиза  
независимая

# МЭН

г.Москва, ул. Электродная , д.2, стр.13, ОГРН 1105001004514, ИНН 5001079926  
КПП 500101001, р\с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г.Москва

[www.menes.ru](http://www.menes.ru)

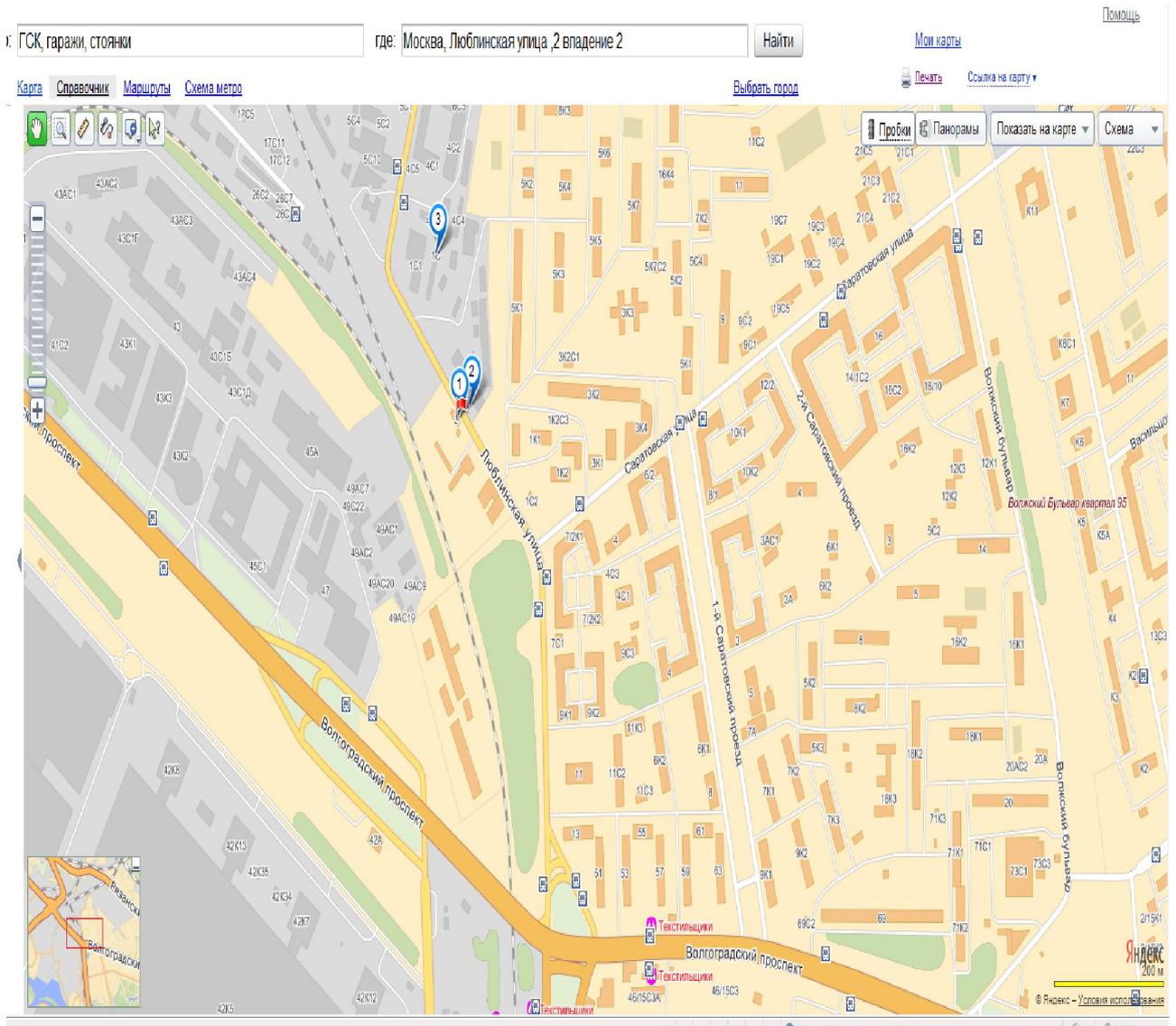
тел. (499) 343 15 45

## ОТЧЁТ № 462411

**об оценке рыночной стоимости  
гаража №11, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Люблинская, д. 2,  
владение 2, автостоянка №6**

2011г.

<i>Договор на оказание услуг:</i>	<i>№ 462411 от 22.06.2011 г.</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Павлова Т.А.</i>
<i>Дата составления отчёта:</i>	<i>22.06.2011 г.</i>
<i>Оценка проведена по состоянию на:</i>	<i>22.06.2011 г.</i>



## Сопроводительное письмо

22 июня 2011 года

Павлова Т.А.

Уважаемая Татьяна Андреевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг на проведение оценки № 462411-Н от 22.06.2011 года оценщики Московской экспертизы независимой произвели оценку рыночной стоимости гаража № 11 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 2, владение 2, автостоянка №6.

Настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО № 1, 2, 3 и другими стандартами и правилами.

Оценка Объекта была произведена по состоянию на 22 июня 2011 года

На основании выполненных расчетов была определена итоговая рыночная стоимость гаража № 11 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 2, владение 2, составляет:

**146 000 (сто сорок шесть тысяч) рублей.**

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, неподвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.

Полная характеристика Объекта оценки, анализ рынка недвижимости в Москве необходимая информация, расчеты стоимости Объекта представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на выполненных нами расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Обращаем внимание на то, что данное письмо не является собственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Соответствующий отчет приведен далее.

По всем вопросам обращаться лично к оценщику Мусатову Э.А.

Оценщик

/Мусатов Э.А./

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы.....	5
1.1	Задания на оценку.....	5
2	Допущения и ограничения, используемы оценщиком для проведения оценки.....	7
3	Используемая терминология и процесс оценки.....	7
3.1	Основные определения.....	7
3.2	Процесс оценки.....	8
4	Обзор подходов к оценке.....	8
4.1	Оценка рыночной стоимости.....	8
5	Анализ рынка нежилой недвижимости города Москвы.....	10
6	Описание объекта оценки.....	11
6.1	Описание местоположения Объекта оценки.....	11
6.2	Описание здания и помещения.....	12
7	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	13
8	Оценка стоимости Объекта сравнительным подходом.....	13
8.1	Сравнительный подход для гаража.....	13
9	Оценка стоимости Объекта затратным подходом.....	17
10	Оценка стоимости Объекта доходным подходом.....	17
11	Согласование результатов оценки.....	17
12	Декларация качества оценки.....	17
13	Список литературы.....	18
14	Приложения.....	19

# 1 Основные факты и выводы

## 1.1 Задания на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение (гараж)
Адрес местонахождения имущества	г. Москва, ул. Люблинская, д. 2, владение 2, стоянка №6
Собственник	Павлов П.Б.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг на проведение оценки № 462411-Н от 22.06.2011 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Дата оценки	22 июня 2011 года
Срок проведения оценки	2(два) рабочих дня с момента подписания договора.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для суда
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящее заключение достоверно только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Оценщик и Исполнитель не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом недвижимости.</li> <li>• Оценщик и Исполнитель исходили из того, что сведения, полученные нами и содержащиеся в настоящем заключении, получены из источников, заслуживающих доверия.</li> <li>• Оценщик и Исполнитель предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на Объекты оценки.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором.</li> <li>• Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю.</li> <li>• От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> </ul> <p>Мнение Оценщика действительно только на дату оценки.</p> <p>Оценщик и Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.</p>
Стандарты оценки	ФСО №1 приказ № 256 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года № 10040), ФСО № 2 приказ № 255 от 20 июля 2007 года МЭРТ, зарегистрировано в Минюсте РФ

	23 августа 2007 года № 10045) и ФСО № 3 приказ № 254 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года № 10009
<b>Сведения о Заказчике</b>	
ФИО Заказчика	Павлова Татьяна Андреевна
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
Организация	ООО «Московская экспертиза независимая»
ОГРН	1105001004514
Адрес местонахождения организации	142354, г. Москва, ул. Электродная, д.2, стр.13.
Банковские реквизиты организации	КПП 500101001, в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г. Москва, Расч. Счет 40702810600460000132
<b>Оценщик</b>	
Фамилия Имя Отчество	Мусатов Эдуард Александрович
Паспортные данные	46 11 003378 выдан ТП ОУФМС РОССИИ по М.О. в Балашихинском районе, пос. Салтыковка 11.05.2010 года, код подразделения 500-011, зарегистрирован по адресу: МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8, кв. 148.
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Электродная, д.2, стр.13.
Членство в саморегулируемой организации	Является действующим членом НП «СРО «Экспертный Совет», регистрационный номер № 00118 от 30 октября 2010 года.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний (номер, дата)	– Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 50090140147001000145 от 3.08.2010г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 31.08.2011 г.
Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг на проведение оценки № 462411-Н от 22.06.2011 года
<b>Общие выводы</b>	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода для гаража №6	<b>146 000 (сто сорок шесть тысяч) рублей.</b>

## 2 Допущения и ограничения, используемы оценщиком для проведения оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения.

- Настоящее заключение достоверно только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Мы не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом недвижимости.
- Мы исходили из того, что сведения, полученные нами и содержащиеся в настоящем заключении, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Мы предполагаем отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на Объекты оценки.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю.
- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Исполнителя действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

## 3 Используемая терминология и процесс оценки

### 3.1 Основные определения

Определение **рыночной стоимости** приводится в редакции федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

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

**Срок экспозиции** - период времени с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

**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.

**Подходы к оценке.** Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, при определении рыночной стоимости прав собственности на объекты недвижимости используются три основных подхода:

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

**Сравнительный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Ликвидационная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.

**Ставка дисконта** - процентная ставка, используемая для определения текущей стоимости величин будущих денежных потоков.

**Фиксированный период экспозиции** - период экспозиции объекта, который принимается Оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком согласования результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке.

## 3.2 Процесс оценки

Процесс оценки включает:

- Осмотр объекта.
- Сбор и анализ необходимой для проведения оценки информации.
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости:
- Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.
- Написание отчета об оценке.

## 4 Обзор подходов к оценке

### 4.1 Оценка рыночной стоимости

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, при определении рыночной стоимости прав собственности на объекты недвижимости используются три основных подхода:

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

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

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом прямого сравнительного анализа продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

Данный метод 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 объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения по отдельным элементам объектов, проданных или продающихся на рынке, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

### **Затратный подход.**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} \times П_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

C<sub>в/з</sub> – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

П<sub>дев</sub> – прибыль девелопера;

I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;

I<sub>физ</sub> – физический износ;

I<sub>фун</sub> – функциональный износ;

I<sub>э</sub> – экономический (внешний) износ.

### Доходный подход.

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

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

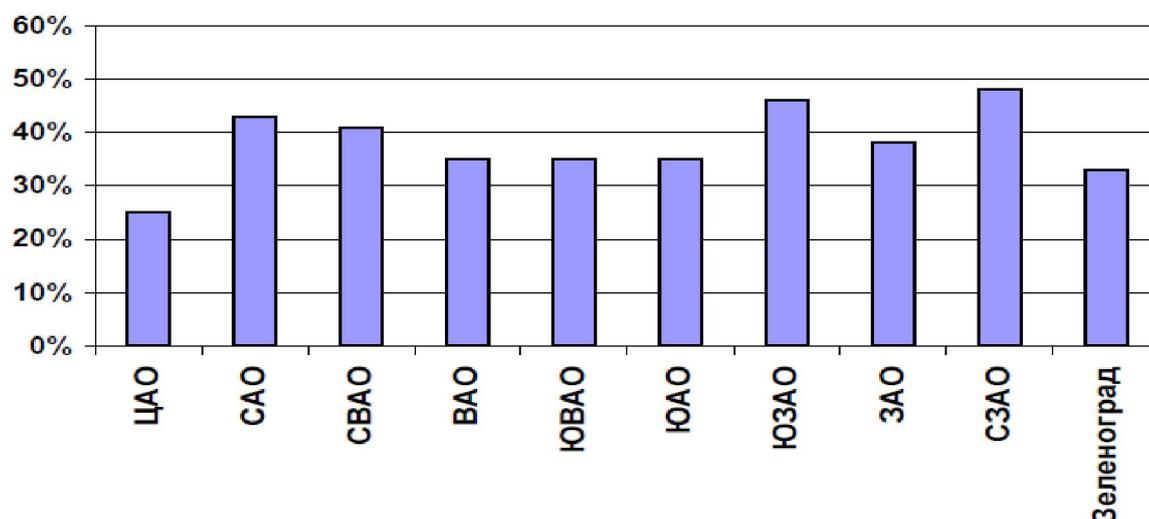
- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта.

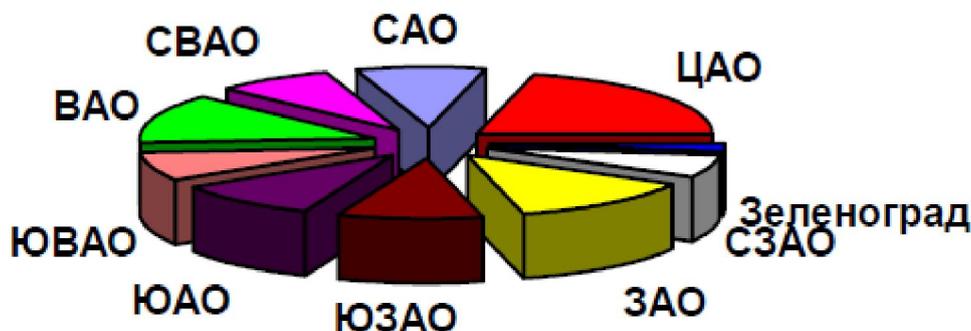
## 5 Анализ рынка нежилой недвижимости города Москвы

Москва ежедневно сталкивается с проблемой транспорта. На сегодня число автомобилей в столице насчитывается до 3-х млн. Ежегодно, по разным оценкам, число легковых автомобилей в городе растет на 100 тыс. единиц.

**Рисунок 1. Обеспеченность постоянного населения Машино-местами по округам г. Москвы.**



**Рисунок 2. Планы строительства машино-мест до 2011 г. по округам, в % от общего объема строительства.**



Территория юго-западного административного округа занимает 106,7 кв. км, или 9,4% общей площади городских земель Москвы. Основную ее часть составляет селитебная (занятая застройками, дорогами) зона - 61,3%, более 36% приходится на долю зеленых насаждений.

В общем по юго-западному административному округу на 288,3 тыс. автомобилей существует 120 тыс. стояночных мест, что в процентном выражении составляет 41,4%. Планируемые на ближайшие три года объемы гаражного строительства должны предоставить жителям округа 29,5 тыс. машино-мест, что удовлетворит потребность в гаражах на 51,7%. Но с ростом автопарка фактическая обеспеченность стояночными местами к концу 2010 года может составить 31,4%.

#### **Ценообразующими факторами являются:**

##### ***Уторговывание***

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

## **6 Описание объекта оценки**

### **6.1 Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен в Юго-Восточном Административном округе в районе Люблино.

В 1859 году Люблино было всего лишь небольшое село с летней усадьбой, но с проведением в 1870 году железной дороги здесь возникают пристанционные мастерские и посёлок железнодорожников.

В 1866 году на одной из дач Люблино жил Федор Михайлович Достоевский. Впечатления о люблинском лете он описал в романе «Вечный муж». Великий русский художник Василий Суриков в окрестностях Люблино — Перерва написал несколько картин, в том числе и свою знаменитую картину «Меньшиков в Берёзове».

В 1925 году Люблино стало городом, поглотив окрестные сёла.

В состав Москвы город включён в августе 1960 года, сначала в Ждановский район, а в 1969 году выделено в Люблинский район. К середине 1970-х годов практически вся дачная застройка бывшего города была ликвидирована.

С 1991 года территория бывшего города Люблино поделена между муниципальными округами Люблино и Печатники. А Люблинский район поделен на муниципальные округа: Люблино, Капотня, Текстильщики, Печатники, Марьино, после 1995 года получившими статус муниципальных районов Москвы.

## Территория

### Малая архитектура

Район занимает территорию в 1782.8 гектаров, в нём насчитывается 40 улиц. Граница района Люблино проходит: по оси улицы Верхние поля, далее по осям: улицы Нижние поля и Иловайской улицы, оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД), северной границе Люблинского пруда, оси Краснодонской улицы, южным границам территорий технических сооружений электроподстанции и гаражей, южной границе территории Кузьминского парка, далее, пересекая улицу Заречье, по северным границам территорий интерната персональных пенсионеров, больницы № 13, детского интерната № 11, автосервиса «Люблино-Лада», южной границе территории Кузьминского парка, западной и северной границам территории водозаборного узла, южной границе территории Кузьминского парка, оси улицы Степана Шутова, северным границам территории военного института (училища Верховного Совета), далее, пересекая Кузьминский лесопарк и МКАД, по городской черте г. Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), далее, пересекая МКАД, до улицы Верхние поля.

### Население

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве население района на 1 января 2010 года составило 152,1 тыс. чел.

## 6.2 Описание здания и помещений

1. Описание прилегающей территории	
Местоположение	г. Москва, ул. Люблинская, д.2, владение 2, стоянка №6
Административный округ	ЮВАО (Люблино)
Удаленность от станции метро	транспортная доступность от станции метро «Текстильщики», 10 м.п.
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка района оценивается как неблагоприятная
2. Описание гаража	
Год постройки	2000
Материал стен	Железо
Этажность	1
Лифт	нет
Характеристика перекрытий	Железо
Размер гаража, кв.м.	22,75 (3,5*6,5)
Состояние въезда	Хорошее
Системы безопасности	Шлагбаум, КПП
3. Описание гаража	
Юридические права	Не зарегистрирован, член гаражного кооператива
Ограничение права	Не зарегистрировано
Этаж расположения гаража	1
Системы безопасности	Металлические ворота
Общая площадь гаража	

<b>Состояние гаража</b>	
<i>Стены</i>	Железные
<i>Дверные проемы</i>	Входные ворота металлические.
<i>Оконные проемы</i>	Отсутствуют
<i>Полы</i>	Бетон
<i>Потолки</i>	Железные

## **7 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «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».

Использование данного объекта недвижимости возможно только как нежилого помещения, что и будет являться наилучшим и наиболее эффективным использованием.

## **8 Оценка стоимости Объекта сравнительным подходом**

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом прямого сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж, который основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

При сравнительном анализе рыночной стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В результате исследования рынка предложений недвижимости в Северо-Восточном Административном округе были выявлены 4 объекта для гаража №11, сопоставимые с Объектом оценки по уровню потребительских свойств. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации в соответствии со следующими принципами:

1. Все гаражи-боксы – одноэтажных здания
2. Данные объекты были выставлены на продажу в июне 2011 года

### **8.1 Сравнительный подход для гаража №11**

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена ниже в таблице 1.

В рамках данного раздела настоящего отчета принимаем, что на объекты оценки на дату оценки не оформлено право собственности.

**Таблица 1** Описание Объектов аналогов для гаража №11

<b>Наименование</b>	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>
<b>Адрес Объекта</b>	Москва, ул. Шоссейная, ГСК	Москва, ул. Верхние поля, 22. ГСК	Москва, м. Кантемировская. ГСК	Москва, м. Каширская
<b>Источник информации</b>	kupigarage.ru	kupigarage.ru	Irr.ru	Irr.ru
<b>Контакт</b>	89162164582	89166132235	89037902628	89168302425
<b>Цена, руб.</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Вид права</b>	ГСК	ГСК	ГСК	ГСК
<b>тип строения</b>	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон
<b>Системы безопасности</b>	Шлагбаум, КПП	Шлагбаум, КПП, видеонаблюдение.	Шлагбаум, КПП.	Шлагбаум, КПП, видеонаблюдение.

**Таблица корректировок объектов– аналогов для гаража. №11**

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
<b>Станция метро</b>	Печатники	Люблино	Кантемировская	Каширская	Люблино
<b>Адрес Объекта</b>	Москва, ул. Шоссейная, ГСК	Москва, ул. Верхние поля, 22. ГСК	Москва, м. Кантемировская. ГСК	Москва, м. Каширская	г. Москва, ул. Люблинская, д.2, владение 2, №11
<b>Источник информации</b>	kurigarage.ru	kurigarage.ru	Irr.ru	Irr.ru	
<b>Контакт</b>	89162164582	89166132235	89037902628	89168302425	
<b>Цена, руб.</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>140 000</b>	
<b>Корректировка на торг.</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м.</b>	<b>148 500</b>	<b>148 500</b>	<b>148 500</b>	<b>138 600</b>	
<b>Вид права</b>	ГСК	ГСК	ГСК	ГСК	ГСК
<b>Этаж/этажность/тип здания</b>	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон
<b>Системы безопасности</b>	Шлагбаум, КПП, металлические ворота.				
<b>Количество корректировок</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	
<b>Средняя скорректированная стоимость</b>	<b>146 025</b>				
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки в руб.</b>	<b>146 025</b>				

В силу того, что представленные Объекты-Аналоги имеют свои особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки объектам-аналогам, при нахождении средней цены продажи необходимы экспертные корректировки. Перечень корректировок назначается экспертно исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода. Численное значение корректировок определяется экспертно.

Количественные значения корректировок являются результатом маркетингового исследования рынка нежилой недвижимости в г. Москве и Московской области и изучением данных риэлтерских фирм «БЕСТ-Недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ», специализированных изданий, поисковой системы в Интернет Rambler-недвижимость.

#### ***Корректировка на торг***

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. московский рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 7%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

В сложившихся условиях остается небольшое пространство для торга. На основании анализа предложений Объектов-Аналогов, было принято решение, в стоимость всех Аналогов внести относительную поправку в размере *минус 1 %*.

#### ***Других корректировок не применялось***

Весовые коэффициенты присваивались в соответствии с большей схожестью с Объектом оценки. Наибольший коэффициент присваивается Аналогу № 1, наименьший Аналогу № 4.

### **Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом округления**

<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Величина стоимости Объекта оценки, в рублях</b>
<b>Гараж № 11, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 2, вл. 2, автостоянка № 6</b>	<b>146 000 (Сто сорок шесть тысяч).</b>

## 9 Оценка стоимости Объекта затратным подходом

Затратный подход оценки стоимости дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, имеющих незначительный износ, способ наилучшего и наиболее эффективного использования, которых совпадает с фактическим способом их использования и типичным способом приобретения которых является индивидуальное изготовление (строительство).

Оценка, полученная при затратном подходе, как правило представляет собой нижнюю границу рыночной стоимости в силу того, что не все затраты производителя могут быть признаны рынком.

Применительно к оценке недвижимости при использовании затратного подхода возникает проблема перехода от цен предложения производителя к реальным ценам в контрактах, решение которой сопряжено со значительными трудностями.

Кроме того, результаты оценки, получаемые при затратном подходе, весьма существенно отличаются от результатов, получаемых при использовании сравнительного подхода, и кроме прочего на этапе сопоставления результатов оценки не превосходят 5%.

Международный опыт и практика оценки недвижимости, проводимая крупными Российскими оценочными компаниями, работающими на рынке оценки недвижимости в г. Москве, показывает, что *этот подход не целесообразно применять при оценке рыночной стоимости нежилого помещения гаража.*

## 10 Оценка стоимости Объекта доходным подходом

Доходный метод определения рыночной стоимости объекта основан на принципе ожидания типичного покупателя получения будущих доходов от владения данным объектом.

*Поскольку гараж-бокс в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости, расчет стоимости доходным методом не производился.*

## 11 Согласование результатов оценки

Метод определения рыночной стоимости	Рыночная стоимость (рублей)	Процентное весовое значение
Метод сравнения продаж на гараж №11	146 000	100%
Доходный метод	Не применялся	
Затратный метод	Не применялся	
Рыночная стоимость Объекта оценки гаража № 11 с учетом округления	146 000	

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате настоящего анализа, можно сделать следующее заключение:

**рыночная стоимость гаража №11, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 2, владение 2, автостоянка №6, по состоянию на 22 июня 2011 года составляет:**

**146 000 (сто сорок шесть тысяч) рублей.**

## 12 Декларация качества оценки

Мы, Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений:

- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствует требованиям Стандартов оценки: ФСО №1 приказ № 256 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года № 10040), ФСО № 2 приказ № 255 от 20 июля 2007 года МЭРТ, зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года № 10045) и ФСО № 3 приказ № 254 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года №10009;

- Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- У нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- Оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

Оценщик

/Мусатов Э.А./

### 13 Список литературы

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

- ФСО №1 приказ № 256 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года № 10040),
- ФСО № 2 приказ № 255 от 20 июля 2007 года МЭРТ, зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года № 10045) и
- ФСО № 86 приказ № 254 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года № 10009
- Международные стандарты оценки МСО 1-4 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имушества (МКСОИ). Москва 1995 г.

Научная литература:

- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.

Информационно-аналитические материалы:

- Базы данных агентств недвижимости «БЕСТ-Недвижимость», «Миэль», «МИАН», «Инком-Недвижимость», «Контакт», «Статус» и др.
- Периодические издания «Недвижимость и цены», «Из рук в руки», «Квартира.Дача.Офис».
- Аналитический отдел «БЕСТ-Недвижимость». Рынок недвижимости Москвы Август 2009 года. <http://best-realty.ru>
- [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) – сайт «РосБизнесКонсалтинг», [www.mned.ru](http://www.mned.ru) – интернет-газета «Недвижимостью.Ру».
- Информационные серверы «Анализ Рынка Недвижимости» <http://www.arn.ru>, «Индексы рынка недвижимости» <http://www.irn.ru>, Rambler-Недвижимость: <http://orsn.rambler.ru>
- Информационно-аналитический центр Риэлтор <http://realtor.kdo.ru>
- Журнал “Недвижимостьюицены” <http://dm-realty.ru>

## 14 Приложения

1. Свидетельство о членстве Оценщика (копия)
2. Страховой полис Оценщика (копия)
3. Фотография объекта оценки