

Порядковый номер Отчета № 16/01-1/017 от 22 февраля 2017 года

# ОТЧЕТ

№ 16/01-1/017 от 22 февраля 2017 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М»**

(ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056)

**Наименование и идентификация объекта оценки**

- 1 Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).
- 2 Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.
- 3 Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.

**Дата проведения оценки** – 16 января 2017 года.

**Дата составления отчета** – 22 февраля 2017 года.

**Заказчик** – Закрытое акционерное общество «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН 7717089284, ОГРН 1027700279056, дата присвоения ОГРН: 04.10.2002 года, юридический адрес (место нахождения): 129075, г. Москва, ул. Аргуновская, д. 3, к. 1), в лице конкурсного управляющего Касаткина Андрея Викторовича (ИНН 505309457934, СНИЛС 164-835-114 76, адрес для направления корреспонденции: 144009, Московская область, г. Электросталь, а/я 1486), являющегося членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное агентство арбитражных управляющих» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2; ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15

**Исполнитель** – Общество с ограниченной ответственностью «Ценсус» (ИНН: 7723831553, ОГРН: 1127746196049, дата присвоения ОГРН: 21 января 2012 года, юридический адрес (место расположение оценщика): 109369, город Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47, к. 241), соответствующее ст. 15.1 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО», аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (Ассоциация СРО «ЦААУ»), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства, в лице генерального директора Казанова Андрея Григорьевича, действующего на основании Устава.

**г. Москва, 2017 год.**

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b>			
	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр.	3
	<b>ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	стр.	9
	1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	9
	1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	22
	1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	23
	1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	24
	1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	25
	1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	26
	<b>ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	стр.	29
	2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	29
	2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	30
	2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	30
	<b>ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр.	30
	3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	31
	3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	37
	3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	39
	<b>ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр.	41
	4.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.	стр.	41
	4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.	стр.	43
	4.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ.	стр.	46
	4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ. ЦЕНЫ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС.	стр.	51
	4.5. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ГОРОДА МОСКВЫ	стр.	53
	<b>ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b>	стр.	59
	<b>ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.</b>	стр.	63
	<b>ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b>	стр.	94
	<b>ГЛАВА № 8. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр.	127
	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b>	стр.	128
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	стр.	129
	<b>ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА</b>	стр.	130
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	стр.	132
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	стр.	133
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ	стр.	134

Кокурсному управляющему  
Закрытого акционерного общества  
«ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН 7717089284, ОГРН  
1027700279056, дата присвоения ОГРН: 04.10.2002 года,  
юридический адрес (место нахождения): 129075, г. Москва,  
ул. Аргуновская, д. 3, к. 1)  
Касаткину Андрею Викторовичу (ИНН 505309457934,  
СНИЛС 164-835-114 76, адрес для направления  
корреспонденции: 144009, Московская область, г.  
Электросталь, а/я 1486), являющемуся членом Ассоциации  
арбитражных управляющих саморегулируемой  
организации «Центральное агентство арбитражных  
управляющих» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок,  
д. 8, стр. 1, оф. 2; ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523),  
действующему на основании Решения Арбитражного суда  
города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **Уважаемый Касаткин Андрей Викторович!**

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056), содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН 7717089284, ОГРН 1027700279056).

Перечень объектов оценки представлен в таблице

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.

### Дата оценки

**Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости).** Оценка произведена по состоянию на 16 января 2017 года.

**Период работы над отчетом** об оценке с 16 января 2017 года по 22 февраля 2017 года.

**Дата подготовки отчета** об оценке – 22 февраля 2017 года.

### Вид определяемой стоимости.

**При реализации задач настоящей оценки** определялась рыночная стоимость.

**В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки** какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

**Указанное правило** подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

**В соответствии со статьей 7** Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

**Настоящий отчет** составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года и Федеральных стандартов оценки (ФСО) а также с учетом Федерального стандарта оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N12)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 № 721, согласно которому определение ликвидационной стоимости может быть рекомендовано к применению в следующих случаях:

- **в ходе процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве);**
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации и финансирования реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;
- иных случаях продаж имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации на условиях, не соответствующих рыночным.

### Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7.

#### Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У

- Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;

- Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № 607,
- право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,
- за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.

#### **Оценка существующих прав**

**Оценивается право собственности.** Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

**Оценивается право аренды** земельного участка.

#### **Обременение существующих прав**

**В процессе оценки** было учтено положение о том, что **продажа на торгах в рамках конкурсного производства** является основанием для **прекращения права залога**.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»**

**Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.**

### НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, сумма долга НДС не облагается.

### Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Таким образом, была определена величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 16 января 2017 года рассчитанная путем согласования результатов с учетом округлений в рублях.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, на 16 января 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на 16 января 2017 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на 16 января 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная на 16 января 2017 года в рублях
	Вес подхода Весовой коэффициент.	0,0	1,0	0,0	1,0
1.	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	Обоснованный отказ от применения подхода	6 362 493,38 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	6 362 493,38 рублей
2.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Обоснованный отказ от применения подхода	18 223 874,71 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	18 223 874,71 рублей
3.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Обоснованный отказ от применения подхода	3 034 252,88 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	3 034 252,88 рублей
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях				27 620 620,97 рублей



**Полученные результаты, итоги и выводы**

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 16 января 2017 года.

Результаты определения величины рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

**Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056), с учетом корректировок и округлений**

**27 620 620,97 рублей  
(Двадцать семь миллионов шестьсот двадцать тысяч шестьсот двадцать 97/100) рублей**

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимся в таблице. Таблица

№	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1.	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	<b>6 362 493,38 рублей</b>
2.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	<b>18 223 874,71 рублей</b>
3.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	<b>3 034 252,88 рублей</b>
	<b>Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях</b>	<b>27 620 620,97 рублей</b>

**Обобщающая часть** подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Оценщиком были использованы** Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;  
СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

**С уважением,**

Генеральный директор  
ООО «Ценсус»



Казанов Андрей  
Григорьевич

Оценщик,  
выполнивший и  
подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

22 февраля 2017 года.



# ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества

3	Инвентаризационные описи имущества.	
4	Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	Право аренды
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Право собственности
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Право собственности
<b>Текущее использование</b>	Используются согласно целевого назначения	
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности Оценивается право аренды	
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 16/01-1/017 от 16 января 2017 года	
<b>Дата оценки</b>	16 января 2017 года	
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 16 января 2017 года по 22 февраля 2017 года	
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	22 февраля 2017 года	
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 16/01-1/017 от 22 февраля 2017 года	

**Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки**

<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого
----------------------	--

	имущества, принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056).	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества	
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества	
3	Инвентаризационные описи имущества.	
4	Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в	Право аренды

	праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Право собственности
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Право собственности
<b>Текущее использование</b>	Используются согласно целевого назначения	
<b>Оцениваемые права</b>	Оценивается право собственности Оценивается право аренды	
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
<b>Основание проведение оценки</b>	Договор на проведение оценочных работ № 16/01-1/017 от 16 января 2017 года	
<b>Дата оценки</b>	16 января 2017 года	
<b>График (срок) проведения оценки</b>	С 16 января 2017 года по 22 февраля 2017 года	
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	22 февраля 2017 года	
<b>Порядковый номер отчета</b>	№ 16/01-1/017 от 22 февраля 2017 года	
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки	
<b>Задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при передаче имущества в залог	
<b>Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.</b>	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.	
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.</li> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки,</li> </ul>	



основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.

- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности

	<p>отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<p><b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</li> <li>• Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.</li> <li>• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой</li> </ul>





	<p>при проведении оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.</li><li>• При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.</li><li>• От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</li><li>• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.</li><li>• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.</li><li>• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li><li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.</li><li>• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.</li><li>• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</li><li>• В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</li></ul>
--	--

### **Используемые стандарты оценки**

<b>Используемые стандарты оценки</b>	Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none"><li>• Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>• Федерального закона Российской Федерации от</li></ul>
--------------------------------------	---

	<p>26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1</li> </ul> <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611</li> </ul> <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;</li> <li>• СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;</li> <li>• СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».</li> <li>• ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.</li> </ul>
--	--

### Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

#### Сведения о Заказчике оценки

<b>Заказчик оценки</b>	<p>Закрытое акционерное общество «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН 7717089284, ОГРН 1027700279056, дата присвоения ОГРН: 04.10.2002 года, юридический адрес (место нахождения): 129075, г. Москва, ул. Аргуновская, д. 3, к. 1), в лице конкурсного управляющего Касаткина Андрея Викторовича (ИНН 505309457934, СНИЛС 164-835-114 76, адрес для направления корреспонденции: 144009, Московская область, г. Электросталь, а/я 1486), являющегося членом Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой</p>
------------------------	--

		организации «Центральное агентство арбитражных управляющих» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1, оф. 2; ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15.
<b>Сведения об Оценщике (Исполнителе).</b>		
<b>Юридическое лицо (Исполнитель)</b>		Общество с ограниченной ответственностью «Ценсус» (ИНН: 7723831553, ОГРН: 1127746196049, дата присвоения ОГРН: 21 января 2012 года, юридический адрес (место расположение оценщика): 109369, город Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47, к. 241), соответствующее ст. 15.1 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26, Бизнес - центр «Омега - 2»)
<b>Реквизиты юридического лица</b>		ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН - 12 января 2012 года, юридический адрес (место нахождения): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47
<b>Аккредитация при Ассоциация СРО «ЦААУ»</b>		Аккредитованное юридическое лицо при Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемая организация «Центральное агентство арбитражных управляющих» (Ассоциация СРО «ЦААУ»), в качестве юридического лица, сопровождающего процедуры банкротства
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>		Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Страхование профессиональной ответственности</b>		Страховой полис № 160000-035-000169 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2016 года до 20 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 5 000 000,00 рублей
<b>Оценщик</b>		Казанов Андрей Григорьевич
<b>Образование оценщика, Документы профессиональном образовании</b>	<b>о</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ШП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Документ, удостоверяющий личность оценщика</b>		Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
<b>Стаж работы по специальности</b>	<b>по</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
<b>Категория</b>		Специалист 1 категории
<b>Членство</b>	<b>в</b>	Является действительным членом саморегулируемой

<b>саморегулируемой организации</b>	организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
<b>Повышение квалификации</b>	<p>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.</p> <p>2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана.</p> <p>Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.</p> <p>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p> <p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
<b>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ,

	город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Страховой полис № 160000-035-000166 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2016 года до 22 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
<b>Информация об оценщиках, подписавших отчет, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;</li> <li>•Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,</li> <li>•право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,</li> <li>•за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.</li> </ul>
<b>Оценщик</b>	Казанова Надежда Андреевна
<b>Паспортные данные (с указанием регистрации)</b>	Паспорт серия 4510 № 404623 выдан Отделением по району Марьино ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО 19.08.2009 г. Регистрация: 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар дом 47, кв. 241
<b>ИНН</b>	772380446290
<b>Членство в СРОО</b>	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 1905.
<b>Наличие квалификации Эксперта</b>	Имеет Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
<b>Наличие квалификации финансово - экономической судебной экспертизы</b>	Удостоверение о повышении квалификации УУ 001095 регистрационный номер от 23 ноября 2013 года о прохождении обучения в Федеральном Государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)» по программе «Финансово-экономическая экспертиза»
<b>Членство в НП «Финансово-экономических судебных экспертов»</b>	Является членом в НП «Финансово-экономических судебных экспертов» № 218 от 22 ноября 2013 года
<b>Сведения об образовании в области оценочной деятельности, права,</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП-1 № 502424 от 30 сентября 2011 г. Регистрационный № 0574 Выдан Московским финансово-промышленным университетом

<p><b>землеустройства, градостроительства (Наименование образовательного учреждения, год окончания, № и дата выдачи диплома), о повышении квалификации, наличие ученой степени</b></p>	<p>«Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).</p> <p>Профессиональная переподготовка с правом ведения нового вида профессиональной деятельности (Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I №552483, выдан Государственным образовательным учреждением «Институт повышения квалификации государственных служащих» по программе «Финансовый менеджмент»</p> <p>Повышение квалификации – Удостоверение № 4801/09 об обучении в АНО «Институт экономики и антикризисного управления» по программе «Финансовый менеджмент»</p> <p>Повышение квалификации – Удостоверение № 3966 об обучении в МИПК МГТУ имени Н.Э.Баумана по направлению «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами».</p> <p>Является сертифицированным оценщиком в сфере:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Оценка инвестиционных проектов» (№ 9770 от 31.07.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости интеллектуальной собственности» (№ 9767 от 10.07.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости ценных бумаг» (№ 9768 от 10.07.2011 года);</li> <li>• «Оценка ликвидационной стоимости и дебиторской задолженности» (№ 9769 от 20.07.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости земли» (№9765 от 30.06.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости недвижимости» (№9764 от 30.06.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости машин и оборудования» (№ 9766 от 30.06.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» (№ 9771 от 15.08.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости потребительских товаров» (№ 9772 от 15.08.2011 года);</li> <li>• «Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений» (№ 9773 от 31.08.2011 года).</li> </ul> <p>Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.</p>
<p><b>Трудовой стаж</b></p>	<p>Более 7 лет.</p>



<b>Опыт работы по вышеуказанным направлениям деятельности</b>	Более 7 лет.
<b>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор № 1 от 12 января 2012 года с Казановой Надеждой Андреевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Страховой полис № 160000-035-000167 от 18 октября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2016 года до 20 октября 2017 года, Территория страхования: Российская Федерация Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
<b>Независимость Оценщика</b>	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с момента (даты) составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

### **1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

#### **1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА**

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 16 января 2017 года

## **1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;  
СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

## **1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**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

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

**Балансовая стоимость** представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ/устаревание имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.



**Физический износ имущества** – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание имущества** – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономическое устаревание имущества** – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустрашимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**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.

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Лизинг** - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

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

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

**Рыночная арендная плата** – переменная арендная плата в период действия договора.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Справедливая стоимость залога** – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

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

## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

### 2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "справедливая стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

## 2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056).

Задание определяет дату оценки, 16 января 2017 года, период оценки, с 16 января 2017 года по 22 февраля 2017 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

## ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;

- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 16 января 2017 года.
- Место Оценки – город Москва.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

### **3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.**

#### **Объект оценки**

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН 7717089284, ОГРН 1027700279056).

Перечень объектов оценки представлен в таблице

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.

#### **Общие данные, идентифицирующие объект оценки**

Данные об объекте оценки представлены в таблице

Таблица.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения

	(обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества	
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества	
3	Инвентаризационные описи имущества.	
4	Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
№	Наименование объекта оценки.	Оцениваемые права
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	Право аренды
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Право собственности
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Право собственности
Текущее использование		
Используются согласно целевого назначения		
Оцениваемые права		
Оценивается право собственности		
Оценивается право аренды		



**Текущее использование объекта оценки.**

**Предъявленные к оценке** объекты имущества эксплуатируются по назначению, в качестве объектов недвижимого имущества.

**Потенциально возможное использование объекта оценки.**

**Потенциальное использование** объекта имущества возможно в дальнейшем согласно целевого назначения, в качестве объектов недвижимого имущества.

**Строительные характеристики объекта оценки**

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Материал фундамента и стен	Источник информации
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	Не имеет	Не имеет
2	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Фундамент - железобетон. Стены - крупнопанельные	Источник информации: Технический паспорт БТИ, кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами.
3	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Фундамент - железобетон. Стены - шлакобетонные блоки, облицованные профлистом, сэндвич панели.	Источник информации: Технический паспорт БТИ, кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами.

**Детализированная информация об объекте оценки**

Детализированная информация об объекте оценки, включая информацию об устареваниях представлена в таблице

Таблица

№	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
1.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Несущие стены	Внешние деформации ж/б	Источник информации –

			конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	результаты обследования
2.		Внутренние перегородки	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций кирпича.	Источник информации – результаты обследования
3.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
4.		Полы	Частичное растрескивание плиточных полов, разрывы линолеума, общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.		Кровля	Нарушение обрешетки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
7.		Оконные проемы	Незначительные деформации оконных блоков	Источник информации – результаты обследования
		Состав инженерных коммуникаций		
8.		Электричество	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
9.		Водопровод	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
10.		Горячее водоснабжение	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
11.		Канализация	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
12.		Отопление	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
13.		Вентиляция	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
14.		Система пожаротушения	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
15.		Кондиционирование	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования

№	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве			

	1/7.			
1.		Несущие стены	Внешние деформации ж/б конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	Источник информации – результаты обследования
2.		Внутренние перегородки	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций	Источник информации – результаты обследования
3.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
4.		Полы	Общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.		Кровля	Нарушение обрешетки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
		Состав инженерных коммуникаций		
7.		Электричество	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования

### Информация о перепланировках и их влиянии на стоимость объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Материал фундамента и стен	Источник информации	Влияние перепланировок на величину рыночной стоимости
1.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	Незарегистрированные перепланировки не выявлены.	Источник информации: Технический паспорт БТИ, кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами.	На величину рыночной стоимости объекта оценки не влияет.
2.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Незарегистрированные перепланировки не выявлены.	Источник информации: Технический паспорт БТИ, кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами.	На величину рыночной стоимости объекта оценки не влияет.

### **Информация о договорах аренды оцениваемых помещений.**

Информация о договорах аренды оцениваемых помещений отсутствует.

### **Оценка существующих прав**

**Оценивается право собственности.** Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности на объект оценки установлено на основании представленной документации.

**Оценивается право аренды** земельного участка.

### **Обременение существующих прав**

**В процессе оценки** было учтено положение о том, что **продажа на торгах в рамках конкурсного производства** является основанием для **прекращения права залога**.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

**Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.**

### **Процедура обследования объекта оценки**

**Процедура обследования** объектов недвижимого имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

**Обследование объекта** недвижимого имущества осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объектов оценки.

**Дата выезда** - 16 января 2017 года

**Обследование объекта недвижимого имущества**, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц, а именно: главного инженера Казырева Александра Владимировича.

### **3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ**

**В распоряжение** оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРП на объекты недвижимого имущества
2	Кадастровые паспорта на объекты недвижимого имущества
3	Инвентаризационные описи имущества.
4	Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2016г. по делу А40-60987/15

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

#### **Методическая база оценки объектов недвижимого имущества**

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.
5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

#### Аналоговая база оценки

**В процессе работы были** использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов города Москвы.



При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

### **Информационная база оценки**

**В процессе работы** над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>. Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

## **3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта должны быть учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений. То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города Москвы в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть два варианта использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве административных и производственно-складских помещений, т.е. продолжение его текущего использования.

## **ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.**

Американское управление по информации в области энергетики (EIA) повысило прогноз цен на нефть на 2017 год до \$53.5/бар, и до \$56.18/бар. в 2018м. Добыча в США, согласно прогнозу, составит 9.0 млн. бар/сут., против ожидавшихся ранее 8.78 бар/сут., а в 2018м – 9.3 млн. бар/сутки. • Мировые продовольственные цены, несмотря на снижение в декабре (-0.1%) и ноябре (-0.1%), по итогам всего 2016 года выросли на 12%. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). • В 2016 году Китай существенно нарастил импорт сырья: объемы закупаемой нефти увеличились за год на 13.6%, меди – на 28%, железной руды – на 7.5%. По итогам 2016 года экспорт Китая упал на 7.7% (в декабре: -6.1% г/г), импорт в 2016 году уменьшился на 5.6% (в декабре – рост на 3.1% г/г). • По итогам 2016 года Газпром увеличил поставки газа в дальнее зарубежье на 12% до 179 млрд кубометров.

Цены на нефть на прошедшей неделе несколько скорректировались на сообщениях об увеличении добычи в Ливии, но продолжают оставаться вблизи полуторогодичных максимумов. 21-22 января в Вене пройдет мониторинг за исполнением взятыми на себя странами (ОПЕК, плюс не входящие в картель производители) обязательств, на котором будет присутствовать Министр энергетики РФ А.Новак. Согласно данным компании Baker Hughes, количество активных буровых установок в США сократилось на прошлой неделе на 7 единиц до общих 522 штук.

Сегмент торгуемых продовольственных товаров претерпел минимальные изменения за неделю, наиболее заметные ценовые изменения произошли в котировках сахара, которые скорректировались на четверть от величины роста конца декабря – начала января этого года.

По итогам 2016 года мировые продовольственные цены выросли на 12%, переломив 5-летний падающий тренд. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). В декабре, как и по итогам ноября, мировые цены на продовольственные товары понизились на 0.1% м/м. • Годовой рост цен продолжает ускоряться – до 12.0% с 10.8% месяцем ранее на фоне низкой базы прошлого года.

Цены на зерновые в декабре после снижения в ноябре начали вновь расти (0.5% м/м). Вместе с тем, за годовой период цены продолжили снижаться (-6.2%). На рост в целом по группе повлияло повышение цен на рис и кукурузу на фоне высокого спроса. При этом цены на пшеницу снизились ввиду более высокого, чем прогнозировалось, урожая в Австралии, Канаде и Российской Федерации. • Цены на растительные масла растут второй месяц подряд (за декабрь на 4.2% м/м). Основной вклад в общий рост продолжает вносить удорожание пальмового масла в связи с низким уровнем мировых запасов и ограниченным предложением.

Цены на молочную продукцию в декабре выросли на 3.3% на фоне ограниченного предложения и низкого уровня производства в ЕС и странах Океании. • В декабре цены на мясо снизились на 1.1% м/м. Наиболее сильное снижение цен наблюдалось на баранину и говядину. На мясо птицы и свинину снижение цен было незначительным. • Цены на сахар снижаются второй месяц подряд (-8.6% в декабре). Главным фактором снижения продолжает выступать рост предложения со стороны Бразилии на фоне ослабления национальной валюты.

В сегменте цветных металлов неделя прошла в позитивном ключе, котировки меди получили дополнительную поддержку на известиях о закрытии в Китае нескольких перерабатывающих заводов компании Yunnan Chihong.

Коррекция в угле продолжается, и котировки уже опустились ниже \$200 за тонну, за первую половину января цены потеряли почти 30%, а в целом нивелирована уже практически половина роста второй половины 2016 года (со \$100 до \$300 за тонну)

Снижение индекса доллара обусловило покупки практически по всем драгоценным металлам, наиболее подорожавшим стало золото (2.1% за неделю). Некоторой технической коррекции подвергся палладий (-0.9% за неделю), который за последний квартал является лидером роста в сегменте.

Гонконгский фондовый рынок сумел отыграть коррекцию конца 2016 года – на рынке несколько поутихли опасения того, что монетарные власти Китая введут ряд ограничительных мер в отношении возможного образования “рыночных пузырей”. В то же время, индекс Шанхайской биржи понизился за неделю на 1.3% - локальные инвесторы предпочли выйти из бумаг в преддверие празднования китайского Нового Года (28 января). Юань благодаря поддержке властей сумел отойти от зоны минимумов, достигнутой в конке прошлого года.

В декабре 2016 экспорт Китая составил \$209.4 млрд., ускорив снижение до 6.1%, за 2016 г. экспорт упал на 7.7%. Импорт в декабре составил \$168.6 млрд. и, продолжив тенденцию восстановления последних месяцев 2016 г., вырос на 3.1%. За 2016 г. импорт уменьшился на 5.6%. Торговый баланс сократился с ноябрьских \$44.2 млрд. долл. до \$40.8 млрд. В 2016 г. положительное сальдо внешней торговли сократилось на 13.8%, до \$513 млрд. Сокращение внешней торговли отражает замедление мировой торговли и сокращение внешнего спроса, что ослабило внешние источники роста экономики Китая в 2016 г. В то же время устойчивый рост импорта ресурсов показывают активизацию внутренних факторов. Сокращение положительного сальдо торгового баланса открывает перспективы ускорения девальвации юаня. В 2017 г. накопленный объем монетарного стимулирования

крупнейших ЦБ мира дает надежду на оживление спроса со стороны основных торговых партнеров Китая и импульс расширения глобального спроса в мировой экономике.

В декабре 2016 г. Китай продолжил наращивать физический объем импорта нефти, – до 36.4 млн. тонн, на 9.6%. За 2016 г. физический объем импорта нефти вырос на 13.6%. • Импорт нефти из России вырос на 26.1%, до 47.44 млн. тонн. Россия удерживает позиции крупнейшего поставщика нефти в Китай последние 10 мес. 2016 года. • Импорт Китаем нефти из Ирана вырос на 2.9%, до 47.43 млн. тонн. , импорт из Ирака прибавил 16.5%, - до 28.37 млн. тонн.

В декабре 2016 г. физический объем импорта Китаем ключевых ресурсов продолжился и возрос за год до рекордных объемов. • Импорт меди в декабре составил 1.7 млн. тонн, увеличившись на 13.1%. За 2016 г. импорт меди достиг 17 млн. тонн - на 28.0% больше, чем в 2015г. • Импорт железной руды в декабре составил 89 млн. тонн, сократившись на 7.6%. За 2016 г. импорт железной руды достиг 1.02 млрд. тонн, - на 7.5% больше, чем в 2015г. • Импорт угля в декабре составил 26.8 млн. тонн, увеличившись на 52.1%. За 2016 г. импорт угля достиг 256 млн. тонн, - на 25.2% больше, чем в 2015г.

Начало нового 2017 года проходит в банковском секторе в довольно спокойном режиме – как акции , так и CDS сохраняют уровни конца 2016 года, значимый новостной фон пока отсутствует.

Первая, после избрания на пост президента пресс- конференция Дональда Трампа определенно поубавила оптимизм на рынке, прежде всего - на американском, который в новом году уже обновил очередные исторические максимумы. Инвесторы были несколько разочарованы тем, что детали экономической программы новой администрации не были обнародованы, ни в плане увеличения бюджетных расходов, ни в сфере снижения налогов. Дональд Трамп резко высказался о перспективах реформы здравоохранения в США (ObamaCare), что вызвало падение акций фармацевтических и медицинских компаний. В ближайшие 2 недели рынок будет следить за сезоном отчетности

Конъюнктура сегмента гособлигаций первоклассных заемщиков изменилась по итогам недели разнопланово – доходность UST10 снизились на 4 б.п., в то время, как немецких Bund 10 увеличилась на 3 б.п. На рынке облигаций развивающихся стран продолжается восстановительный рост, в результате чего индекс EMBI+ сумел отыграть половину своей коррекции конца 2016 года.

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor\\_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a)

## **4.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА.**

Рубль продолжает укрепляться – бивалютная корзина подешевела за неделю на 1.4%, удорожанию российской валюты не смогла помешать имевшая место на прошлой неделе



коррекция нефтяных котировок. • Сегодня в России стартует налоговый период – продажи валютной выручки экспортерами окажет рублю дополнительную поддержку.

На минувшей неделе был зафиксирован рост кредитных рисков практически всех крупных развивающихся стран, за исключением Бразилии. Среди наиболее подорожавших – CDS Турции (+18 б.п.) и России (+13 б.п.).

Доходность бенчмарка – Russia42 увеличилась за неделю на 4 б.п (4.99% годовых), схожий рост доходностей отмечен на всем участке кривой. Корпоративный сегмент завершил неделю довольно разнонаправлено, из наиболее ликвидных выпусков стоит отметить рост доходности еврооблигаций Газпрома.

Минфин разместил 25 млрд. рублей в ОФЗ-26219 (погашение в 2026 году) с двойным переспросом со стороны рынка под 8.18% годовых. • Инфляционные ожидания впервые, со времени начала торгов ОФЗ-52001 опустилась ниже 5% годовых. • Укрепление рубля спровоцировало ралли в рублевом сегменте на среднем и на длинном участке кривой.

Коррекция на российском фондовом рынке продолжилась и на прошлой неделе, российский рынок в начавшемся году находится среди аутсайдеров. Одна из основных причин прохладного отношения инвесторов в российским бумагам – возобновившиеся разговоры об ужесточении санкционного режима.

Задолженность банков по рублевому РЕПО на прошлой неделе находилась в среднем на уровне 570 млрд. руб., наблюдаемый невысокий спрос на ликвидность связан с окончанием периода усреднения и притоком средств по бюджетному каналу.

Ликвидность в целом (депозиты+корсчета) на прошлой неделе была на достаточно высоком уровне (на 13.01 достигла 3.2 трлн. руб.) • Банк России продолжает придерживаться политики абсорбирования ликвидности. 10.01 был проведен недельный депозитный аукцион с лимитом привлечения 600 млрд. руб., предложение достигло 526.6 млрд. руб., средневзвешенная ставка – 9.95% • Наблюдалось изменение структуры задолженности по валютному РЕПО (коммерческие банки 11.01 вернули Банку России \$2.6 млрд., предоставленных на 1 неделю). Общий объем задолженности снизился до \$8.5 млрд. • Ставка RUONIA на прошлой неделе находилась на уровне ниже ключевой в связи с невысоким спросом на ликвидность (на 12.01 – 9.93% годовых).

Чистая рублевая позиция с начала прошлой недели продемонстрировала значительный рост (на 1.1 трлн.руб. за неделю), достигнув к концу недели 2.1 трлн.руб. на 13.01 • Нетто-позиция (рубли + валюта) также увеличивалась (на 1.3 трлн.руб.), составив 1.6 трлн.руб. на 13.01.

Согласно данным Минфина, из Резервного Фонда РФ было потрачено в декабре 966.9 млрд. рублей (всего за 2016 год – 2.137 млрд. рублей), и на 01.01.2017 его объем составляет 972.13 млрд. рублей, или \$16.03 млрд. (на 01.01.2016 – 3.640 млрд. рублей, или \$49.95 млрд.). • Фонд Национального Благосостояния РФ на 1 января 2017 года составил 4.36 трлн., или \$71.87 млрд. по сравнению с 5.227 трлн., или \$71.72 млрд. годом ранее. • Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ) прогнозирует в 2017 году рост рынка продаж легковых автомобилей в России на 4% и достигнет 1.48 млн. штук. • Согласно данным АЕВ, по итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года (декабрь: -1.0% г/г). Сезонно-очищенный показатель



снизился в декабре на 0.6% м/м. • Потребление электроэнергии по итогам 2016 года выросло на 1.7% г/г, в декабре - рекордный рост в году на 5.5% г/г. Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м. • По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, в декабре - рост на 0.9% г/г, сезонно-очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. • По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. Чистая прибыль составила в 2016 году 517 млрд. рублей (рост в 2.4 раза), ROE выросла за год в 2 раза с 10.1% до 20.1%. • В период с 1 по 9 января рост цен умеренный – 0.3% (примерно на уровне 2016 года). За годовой период инфляция сохранилась на уровне декабря 2016 года 5.4%. В январе мы ожидаем инфляцию в диапазоне 0.6%-0.8% м/м (5.0%-5.2% г/г).

По итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года. В декабре снижение составило 1% г/г. Сезонно-очищенный показатель снизился в декабре на 0.6% м/м. • По сравнению с первой половиной предыдущего года, когда падение год-к-году составляло ситуация определенно выправилась, Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ) полагает, что у рынка есть потенциал закончить 4-летний период падения, и ожидает, что в 2017м году продажи вырастут на 4% и составят 1.48 млн. штук.

Потребление электроэнергии по итогам декабря выросло на 5.5% г/г, вновь показав максимальный прирост г/г в 2016 году, по итогам которого годовое потребление увеличилось на 1.7% г/г • Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м.

По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, рост в декабре составил 0.9% г/г. Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. Из крупных позиций наибольший положительный вклад в прошлом году внесли уголь (1.7% г/г), строительные грузы (7.9% г/г), отрицательный вклад внесли нефтепродукты (-6.1% г/г).

По итогам декабря темпы кредитования Сбербанком корпоративных клиентов ушли в отрицательную область - портфель корпоративных кредитов сократился на 4.5% по сравнению с ростом 2.2% в ноябре, прирост розничного кредитного портфеля за месяц остался на уровне предыдущего месяца и составил 0.5%. По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. • Чистая прибыль в декабре составила 33.8 млрд. руб. (517 млрд. руб. за год, рост в 2.4 раза). Совокупный финансовый результат (чистая прибыль плюс доходы от переоценки ценных бумаг для продажи и удерживаемых до погашения) за год – 576.8 млрд. рублей. • Восстановление прибыльности продолжается за счет роста чистого процентного и комиссионного дохода.

В период с 1 по 9 января рост цен умеренный – 0.3% (примерно на уровне 2016 года). За годовой период инфляция сохранилась на уровне декабря 2016 года 5.4%. • Рост цен на продовольственные товары составил 0.4%. Основной вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание плодоовощной продукции. • Цены на непродовольственные товары выросли на 0.2%. • Возобновился рост цен на регулируемые услуги (0.9% за девять дней января) в связи с индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт. • В январе мы ожидаем инфляцию в диапазоне 0.6%-0.8% м/м (5.0%-5.2% г/г).

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor\\_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a)

### **4.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ.**

Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости в 2016 г. замедлилась. Ввод новых площадей по итогам первого квартала составил 195 тыс.кв.м. Данный показатель на 19% ниже аналогично периода 2015 г., прирост в котором был самым незначительным за весь прошлый год и составлял 240 тыс.кв.м, говорится в исследовании компании S.A. Ricci.

Аналитики отмечают, что начало первого квартала во многом было продиктовано тревожными настроениями, которые привнес конец 2015 г., показавший негативные тренды по многим показателям рынка офисной недвижимости: спад спроса, снижение арендных ставок, рост уровня вакантности. Однако в феврале и марте наметились положительные сдвиги по некоторым макроэкономическим показателям: укрепился рубль (курс доллара упал с максимального значения в этом году (3 февраля) почти на 19% до отметки в 56,4 руб. за долл. к 27 марта), при этом цена на нефть марки Brent сначала выросла в феврале до \$62,5 за баррель, однако к концу марта снова упала до \$54-56 за баррель. Такие тенденции позволяют предположить, что, несмотря на сложную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, рынок близок к самой низкой своей отметке, после которой может последовать постепенное восстановление.

"Ситуация на рынке офисной недвижимости достаточно напряженная, однако есть надежды на то, что ситуация в экономике стабилизируется и это окажет положительный эффект на рынок недвижимости. Усугубляет ситуацию перепроизводство (в 2015 году на рынок вышло рекордное количество площадей – 1,4 млн. кв. м. в классе А и В). В связи с этим достигнуты рекордные показатели по вакантности ~30% в классе А, ~14% в классе В", - рассказывает Александр Устинов, директор по развитию RD Management.

По данным Colliers International, в 2016 г. на московском рынке офисной недвижимости наблюдалась тенденция перехода все большего числа собственников на рублевые договоры. Их доля в бизнес-центрах класса А достигла 30%. В тоже время многие потенциальные арендаторы из-за валютных колебаний заняли выжидательную позицию, надеясь на повышении спроса на фоне укрепления рубля в среднесрочной перспективе.

В целом эксперты хором говорят о наступлении "рынка арендатора": собственники идут на снижение, переходят из валюты в рубли, предлагают дополнительные льготы, не только чтобы привлечь, но и не потерять арендатора.

"Доходности владельцев недвижимости упали. С учетом сворачивания реального бизнеса на фоне макроэкономических событий, конкуренция за арендатора становится более ожесточенной", - комментирует тенденцию Наталья Круглова, директор департаментанедвижимость компании Strategy Capital Advisor.

Оставались также характерными для 2016 года и основные тенденции года прошлого: низкий объем заключенных сделок, увеличение количества сделок продления и пересмотра коммерческих условий, уменьшение ставок аренды, рассказывает Елена Денисова, директор отдела офисной недвижимости CBRE.

"В первом квартале собственники проявляли большую гибкость по коммерческим условиям даже относительно второго полугодия 2015 года: сегодня реальный арендатор может получить более привлекательные коммерческие условия. Благодаря относительной стабилизации курса рубля панические настроения, преобладающие на рынке в течение четвертого квартала, закончились", - отмечает эксперт.

Предпочтения сегодня арендаторы отдают офисам класса В, считают эксперты

"Собственники В класса оказались более гибкими в отношениях с арендаторами: к примеру, они одними из первых стали переходить в рубли. Однако на А класс сегодня тоже находится свой арендатор, но, как правило, на существенно подешевевшие объекты", - говорит Роман Щербак, директор департамента офисной недвижимости компании Praedium.

Офисные помещения в сегменте класса А в первую очередь страдают от кризисной ситуации на рынке, поясняет Е. Денисова. В то время как класс В традиционно пользовался большей популярностью.

"Это связано с тем, что помещения класса В исторически пользуются большим спросом в связи с более низкой ставкой аренды, номинацией ставок аренды в рублях, более короткими договорами аренды (часто 11 месяцев)", - рассказывает она.

При этом эксперты сходятся во мнении, что и класс А без арендаторов не останется, поскольку, в основном, такие помещения вызывают интерес у международных компаний. Н. Круглова считает, что например, проектам "Белая площадь", "Лайтхаус" и "Дукат" точно могут не волноваться и найдут своего арендатора, несмотря на кризис.

В целом же, выбор офиса, по мнению Елены Шевчук, вице-президента по коммерческой недвижимости GVA Sawyer, зависит от арендатора.

"Есть компании, которые используют такие моменты для переезда в более качественные площади, с учетом кризисных арендных ставок, - рассказывает она. Большинство арендаторов пытаются найти компромисс в переговорах с собственниками своих офисов – определить справедливую новую арендную ставку и переподписать договор. Конечно, если компромисс не найден, то арендатор вынужден искать новый офис. И в этом случае приоритет отдается качественным объектам класса В".

С таким мнением согласны и другие эксперты, которые считают, что единственное, что заставляет переезжать в более низкий класс – это экономия. Хотя есть и те компании, которые решили воспользоваться сложившейся ситуацией и улучшить свои условия, сменив класс или локацию на более престижные.

"На нынешнем рынке это вполне реально: можно не только добиться для себя лучших условий по качеству офиса, но и немного сократить затраты. В тех же случаях, когда переезд обусловлен исключительно экономией, арендаторы уже не выбирают лучшие варианты, а готовы к переезду за МКАД в менее престижные помещения", - говорит Р.Щербак.

По словам Е. Денисовой, рынок сделок, как ни странно, демонстрирует оживление: стали появляться покупатели, которые рассматривают приобретение офисных активов. Они предлагают цены в два раза ниже, чем было бы год назад, но для рынка хороша любая активность.

"Возобновление сделок купли-продажи будет свидетельствовать о том, что рынок офисной недвижимости проходит "дно" и его участники надеются на дальнейший рост", - говорит эксперт.

Согласен с коллегой и А.Устинов, который отмечает, что в 2016 году уже заключилось несколько интересных сделок как покупки (Алексей Богачев приобрел часть площадей в БЦ "Парк Победы"), так и аренды (CBRE достиг договоренностей по аренде офиса в новом БЦ "ОКО" в Москва-Сити).

"Продолжается строительство и ввод в эксплуатацию качественных площадей на юго-западе Москвы, как в пределах МКАД (БЦ "Алгоритм", Neo Geo), так и за пределами МКАД: NeoPolis, бизнес парк G10. Введены в эксплуатацию первые очереди K2 и Comcity, который, к слову, активно заселяется арендаторами (Ростелеком, Систематика, Oracle)", - рассказывает он.

При этом эксперт отметил, что в 2015 году большинство арендаторов, которые имели планы на переезд, согласовали условия с текущими арендодателями, отдавая тем самым предпочтение сделкам renegotiations, нежели переезду в новый офис. В 2016 году стоит также ожидать определенный процент пересогласований, но уже гораздо меньший. При этом стоит заметить, что часть арендаторов ожидали нового финансового года для более решительных шагов в отношении своих арендных стратегий и, в том числе, переездов.

"Основной тренд – это снижение спроса на офисные площади не менее чем на 20%. Рост уровня вакантных площадей в 2016 году до 30-35%. Усиление конкуренции между объектами и "битва" за арендатора. Переход на рублевые ставки аренды", - такой прогноз на ближайшее время дает Е.Шевчук.

Согласна с коллегой и Е. Денисова, которая считает, что на фоне больших объемов ввода в эксплуатацию новых офисных площадей (заявлено 1,4 млн кв. м, что сопоставимо с объемом за 2015 год) и ограниченного уровня спроса (по оценке, объем сделок по итогам 2015 года составит 750 000 – 850 000 кв. м), доля свободных площадей продолжит увеличиваться и по итогам 2015 года составит 29-30% в сегменте класса А, 14-15% в сегменте класса В.

Того же мнения придерживается и Н.Круглова: "Лучше не будет. В экономике нет драйверов роста, а спрос на недвижимость – производная от благополучия реального бизнеса. Нет благополучия у бизнеса – нет платежеспособного спроса на недвижимость. Отсюда необходимость искать нишевые концепции для своих проектов, чтобы остаться конкурентоспособными на падающем рынке".

Не столь категоричен А.Устинов, который считает, что рынок еще долгое время будет оставаться рынком арендатора и арендодателям необходимо будет постоянно улучшать свои продукты и качество управления взаимоотношениями с арендаторами для обеспечения отсутствия вакантных площадей.

"Также стоит ожидать снижение темпов строительства до стабилизации уровня вакантных площадей, что при оптимистичном сценарии будет не ранее 2017 года", - говорит он.

По мнению Р. Щербака, сейчас есть два варианта развития. Первый: падение продолжится до конца 2016 года, после наступит период стабилизации, который позволит игрокам передохнуть и обновить стратегии. Он будет возможен при наличии улучшений в экономике России в 2016 году. Если же их не произойдет, то период снижения рынка продлится до 2017 года и лишь через пару лет начнется его длительная стабилизация.

"Однако стоит понимать, что кризис несет в себе не только негативные изменения. На рынке коммерческой недвижимости он завершится вымыванием неэффективных игроков: негибких собственников, переоцененных компаний, неквалифицированных консультантов. Гибкие и эффективные участники приспособятся к новым условиям и выйдут из этого периода с достойными показателями", - оптимистично заключает эксперт.

На фоне роста числа свободных площадей в дорогих бизнес-центрах бюджетные офисные здания выглядят чемпионами кризиса. Они не только теряют арендаторов медленнее, но и переманивают компании из более дорогих офисов. А на самые качественные объекты эконом-класса даже есть листы ожидания.

Офисы С-класса выигрывают в кризис, считают эксперты ГК «Экоофис». По их данным, заполняемость площадей в таких объектах упала не так значительно, как в качественных, к которым традиционно относят офисы классов А и В.

Офисы класса А располагаются преимущественно в пределах кольцевой линии метро, находятся в новых деловых центрах, которые удачно расположены и могут похвастаться качественной отделкой, коммуникациями и планировками. Кроме того, арендаторы таких площадей обеспечены оргтехникой, средствами связи, оборудованными конференц-залами. В здании имеется охраняемая парковка и круглосуточная охрана.

Следующая категория — офисы класса В — близка к наивысшему сегменту, но такие помещения могут находиться не только в современных центрах, но и в реконструируемых особняках в пределах ТТК. Спектр услуг здесь практически такой же, отделка все еще качественная, но менее дорогая.

Офисы класса С располагаются, как правило, не так удачно и в старых зданиях. Максимум здесь будет отремонтирован фасад, в самом здании, как правило, стандартная коридорно-кабинетная планировка, что больше подходит маленьким компаниям. Такие офисы обычно эксплуатируются и поддерживаются силами владельца, а не управляющей компании или консультанта. Здесь может быть собственная наземная парковка, но к ней нет строгих требований.

По сути, самые качественные офисы сегмента могут практически не уступать классу В, но иметь какие-то небольшие недостатки, что уже автоматически относит их к более низкой категории.

Самые дешевые офисы относятся к классу D, обычно они размещаются в административных зданиях вроде НИИ, инженерные коммуникации здесь еще с советских времен, а набор услуг практически нулевой.

Заполняемость столичных офисных комплексов С-класса снизилась за последний год на 5–10%, тогда как в сегментах А и В+ снижение составило 30–35%.



Рост вакантности затронул наименее качественные объекты, тогда как в некоторых объектах «верхушки» С-сегмента отмечается даже приток арендаторов, поясняют аналитики в исследовании «Экоофис». По данным компании, до 25% арендаторов, покинувших офисы класса В и В+, переехали в качественный С-класс.

«Речь идет о лучших помещениях сегмента, с удобными планировками, хорошей локацией, интересной архитектурой», — приводятся в сообщении слова владельца компании Андрея Ковалева. — Чтобы привлечь к себе на объект этот «ручеек» арендаторов, привыкших к современным бизнес-центрам, собственник должен предлагать интересный продукт по более низкой ставке».

Условно у арендатора должно создаваться впечатление, что он не теряет в классе объекта, переезжая в С, говорит эксперт.

Однако площади освобождаются и в этой категории офисов. По данным S.A. Ricci, ряд компаний, напротив, переехали в офисы классом выше, воспользовавшись понижением ставок из-за кризиса. Около 50% переехавших выбрали офисы В-класса, примерно по четверти — В+ и А.

С другой стороны, есть доля арендаторов, преимущественно небольшие компании, которые были вынуждены отказаться от аренды офиса или даже закрыться. Однако С-класс традиционно является сегментом, менее всего зависимым от экономических проблем, говорит заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Praedium Нелля Имамединова.

«У этого сегмента сформирована своя простая аудитория: производства, небольшие компании малого бизнеса — те компании, которым не нужны встречи с клиентами в офисе, не важна презентабельность или престижное местоположение», — рассказывает эксперт.

Таких компаний всегда остается много, а в кризис некоторые даже более крупные производства проводят сокращения расходов и штата. Одним из конкурентных преимуществ стала как раз та самая коридорно-кабинетная нарезка, то есть возможность предоставлять небольшие площади. Кроме того, офисы С-класса привлекли некоторых небольших арендаторов в самом начале кризиса, когда качественные объекты еще не начали снижать ставки и переводить их в рубли — в С-классе и так традиционно рублевые договоры.

«Сегмент С-класса повторяет все основные тренды рынка, однако он более гибкий, может гораздо быстрее реагировать на изменения рынка и тем самым уменьшать потери. Учитывая, что и до кризиса на большинство помещений ставки номинировались в рублях, их арендаторы были гораздо лучше защищены от резких колебаний курса, чем те, кто вынуждены были платить долларовые ставки по курсу ЦБ», — рассказывает старший директор отдела исследования Cushman & Wakefield Юлия Богомол.

Арендные ставки в классе С за последний год не были подвержены серьезным колебаниям. В центре города такие офисы сдаются по 14–15 тыс. руб./кв.м в год, за пределами центра — за 10–12 тыс. руб./кв.м в год, в спальнях районах города — за 8–9 тыс. руб./кв.м в год.

<http://www.irn.ru/articles/38651.html> <http://www.irn.ru/articles/38542.html>



## 4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ. ЦЕНЫ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС.

### Предложение

1 квартал 2016 г. характеризовался пониженной деловой активностью со стороны девелоперов. С января по октябрь было введено в эксплуатацию три объектанового строительства в составе бизнес-центров «Эволюция», «Алгоритм», «Дербеневский», суммарной арендуемой площадью 115,1 тыс. кв.м.,

Общее предложение на рынке Москвы достигло 16,0млн кв.м. качественных офисных площадей. Внутренняя структура предложения сохранила распределение предыдущего периода: к классу А относятся 22%, к классу В+ и В--48% и 30% соответственно.

Территориальное распределение нового предложения отражает сложившуюся тенденцию децентрализации: большинство новых офисных помещений (75%) появилось в зоне, ограниченной Садовым и Третьим транспортным кольцом, остальные 25% -вблизи МКАД. Стоит отметить, что в течение всего 2016 г. мы будем наблюдать преимущественно выход новых высококачественных офисных объектов, за счет чего доля класса А в общем объеме предложения существенно увеличится.

### Спрос

Как и в минувшем году динамика спроса и общая активность игроков рынка в 1 квартале 2016 г. находились под сильным влиянием макроэкономических факторов.

Хотя поглощение по итогам 1 квартала составило примерно 255 тыс. кв.м., что незначительно ниже уровня спроса в аналогичном периоде прошлого года (290 тыс. кв.м.), по сравнению с IV кварталом 2015 г. данный показатель оказался меньше на 28% (356 тыс. кв.м.).

По нашим оценкам, чистое поглощение в 1 квартале 2016 г. составило около 100 тыс. кв.м..

В начале 2016 г. наибольший интерес со стороны арендаторов наблюдается к сегменту В+, на который пришлось около 60% от общего объема сделок. В первую очередь это связано с повышением ценовой доступности на качественные офисные помещения для арендаторов, прежде располагавшихся в офисах классами ниже.

### Вакантные помещения

Несмотря на сезонное замедление активности спроса, рост вакантности по итогам первых трех месяцев не наблюдался.

Средний уровень вакантных площадей по рынку зафиксировался на уровне 14,3%. Для помещений класса А данный показатель составил 27,3%, в сегменте офисов класса В - 10,6%.

Вакантность в бизнес-центрах ММДЦ «Москва-Сити» по-прежнему оценивается как высокая: объем свободных площадей составляет 332 тыс. кв.м., что соответствует 39% от общего предложения в ММДЦ «Москва-Сити». Несмотря на то, что в рассматриваемой зоне существуют примеры выхода объекта с вакантностью близкой к нулю, это, скорее, связано не с высокими темпами реализации, а с завершением единичной сделки по

приобретению площадей для последующего размещения офиса нового собственника. Поэтому с учетом текущих темпов строительства в ближайшей перспективе средний показатель вакантных площадей в зоне «Москва-Сити» будет колебаться на уровне не ниже 35-45%.

По объему пустующих офисных площадей район «Москва-Сити» опережают ЦДР и Западный административный округ, где свободно 476 тыс. кв.м. и 432 тыс. кв.м., что соответствует вакантности в 8,4% и 26%.

### **Ставки аренды**

Среднерыночный уровень запрашиваемой ставки аренды продолжил снижение, которое по итогам 1 квартала 2016 г. составило 15%. В среднем по рынку ставка аренды снизилась с \$450/кв.м./год в IV квартале 2015 г. до \$385/кв.м./год.

После пика девелоперской активности на фоне экономических потрясений конца 2015 г. (девальвация рубля, падение цен на нефть ниже \$40 за баррель, санкционные ограничения и повышение ключевой ставки) в офисном сегменте наблюдается процесс активного реформирования рынка, который прежде всего коснулся коммерческих условий: адаптация собственников к новым реалиям путем изменения условий договоров, перехода на рублевые ставки и их понижения до уровня, отвечающего платежеспособному спросу.

В офисных зданиях, расположенных в центральном деловом районе, снижение наиболее заметно. Так, офисы класса А в долларовом выражении подешевели на 14% - до \$740/кв.м./год, а ставка на помещения классов В+ и В-понились на 18% - до \$445/кв.м./год. Ввиду того, что офисы сегмента В предлагаются в рублях, помимо реального снижения запрашиваемой величины аренды на 10%, заметное влияние на падение долларового эквивалента оказало изменение курса рубля.

Что касается рублевых ставок на офисные помещения класса А, то по итогам квартала мы наблюдаем их рост на 10% (до 32,7 тыс. руб. /кв.м./год). Это объясняется постепенным переходом все большего числа собственников на рублевые договоры: по итогам прошлого года менее 20% объектов высшей ценовой категории номинировались в рублях, в то время как по итогам I квартала их доля достигла 30%.

### **Цены продаж**

На фоне сегодняшней конъюнктуры рынка сохранилась тенденция перехода собственников на рублевые цены. При этом среднерыночная стоимость продажи 1 кв.м. в бизнес-центрах класса А снизилась за три месяца на 25%, в комплексах класса В+ на 5%.

В офисах классов А и В+, расположенных в центре города, помещения предлагаются в среднем по \$6,5-7,5 тыс./кв.м.. Запрашиваемая средняя цена 1 кв.м. для более удаленных от ЦДР бизнес-центров варьируется в диапазоне 180-250 тыс. руб./кв.м. для класса А и 140-180 тыс. руб./кв.м. для класса В. Наиболее качественные объекты, находящиеся вблизи МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 100-130 тыс. руб./кв.м..

Примечательно и снижение запрашиваемой стоимости продажи в башнях ММДЦ «Москва-Сити», которая по итогам 1 квартала 2016 г. составила \$6,5-8,0 тыс./кв.м., против \$8,0-9,1 тыс./кв.м. в IV квартале 2015 г. Цена варьируется в зависимости от этажа и размера предлагаемого блока.

<http://www.cre.ru/rus/analytics/3/0/35319/#>

**Выводы:** близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке административно – офисной недвижимости Москвы не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».

<http://zдание.info/2393/2420/news/6134>

## 4.5. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ГОРОДА МОСКВЫ

В 2016 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение. Какая обстановка на рынке земли сегодня и сохранится ли существующая динамика на следующий год, вы узнаете из данной статьи.

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ МОСКВЫ

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
<b>ИТОГО:</b>	<b>108 083,00</b>

*Количество свободных земель Москвы и области по округам*

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

## ЗЕМЛЯ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

### Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

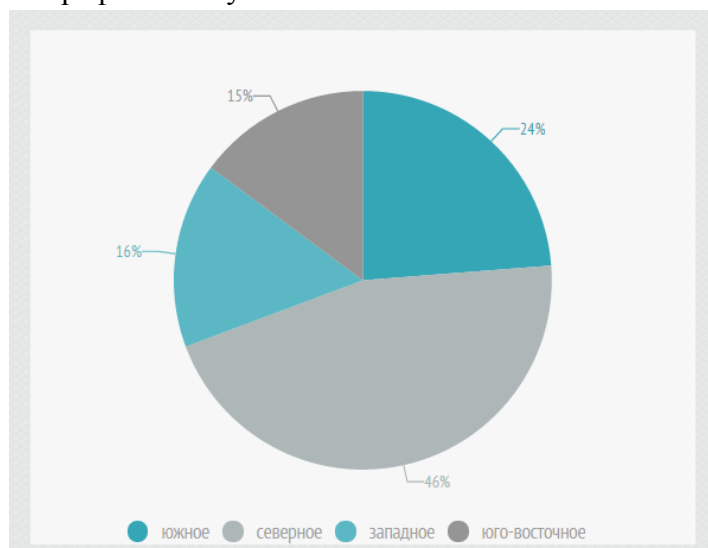
Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

### Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

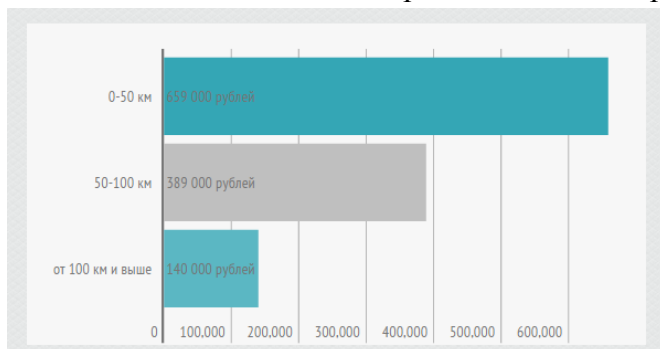
Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.



*Объем предложений земель под коммерцию Московской области*

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



*Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаления от МКАД*

## ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Сколько стоят земли сельхозназначения Москвы

Определить конкретную стоимость земли сельхозназначения по районам, удаленности от МКАД и направлению проблематично, поскольку цена на участки здесь варьирует от нескольких тысяч до миллионов рублей. Для примера мы привели таблицу цен на земли, выставленные на продажу в Московской области

	Метраж	Стоимость
Раменский р-н	8 соток	750 000 рублей
Можайский р-н	41 Га	8 900 000 рублей
Новорижское шоссе	10 соток	520 000 рублей
д. Гадюкино	10 соток	320 000 рублей
Чеховский р-н	8,7 соток	280 000 рублей
Дмитровский р-н	16 соток	2 350 000 рублей
Новорязанское шоссе	7,5 соток	1 600 000 рублей

*Цены на земельные участки сельхозназначения по районам и направлениям Москвы*

### Спрос

Эксперты уверены, что в Московской области катастрофически мало сельскохозяйственных земель. Покупатели земли делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости.

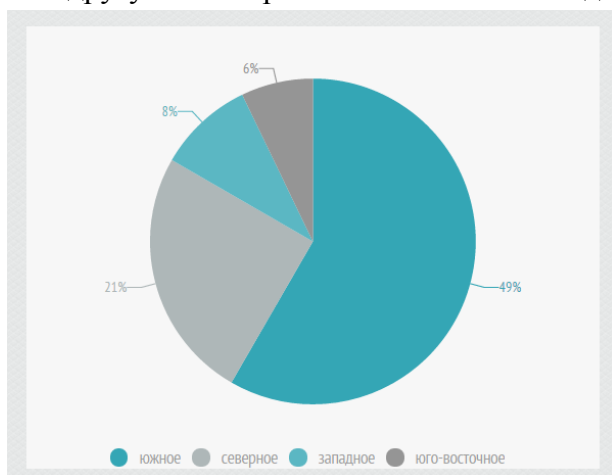
	Процент спроса
Новорижское, Симферопольское, Новорязанское шоссе. Площадь земли до 1 га.	41%
Минское, Дмитровское, Новорязанское шоссе. Площадь земли от 1 до 10 га.	29%
Волоколамское шоссе, площадь земли более 10 га.	8%

*Спрос на земли сельхозназначения в Москве*

### Предложение

За 2015 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую землю резко подскочит.

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.



*Объем предложений земель сельхозназначения Москвы*

## ЗЕМЛЯ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

### Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли.

Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы.

Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

### Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное



подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

### Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

	Удаленность от МКАД	Цена за сотку/ в рублях
Волоколамское	56-120 км	30-70 тыс.
Горьковское	27-58 км	19-105 тыс.
Дмитровское	43-75 км	25-65 тыс.
Егорьевское	52-58 км	19-35 тыс.
Калужское	55-79 км	150 тыс.
Каширское	69-70 км	22-28 тыс.
Ленинградское	43-85 км	17-45 тыс.
Минское	68-140 км	12-73 тыс.
Можайское	69 км	12-73 тыс.
Новокаширское	56-140 км	22-28 тыс.
Новорижское	14 км	12-73 тыс.
Новорязанское	27-57 км	19-35 тыс.
Носовихинское	43 км	35-45 тыс.
Рогачевское	49-50 км	35-45 тыс.
Симферопольское	38-50 км	150 тыс.
Щелковское	38-60 км	30-115 тыс.
Ярославское	13-19 км	25 - 115 тыс.

### Цены на земельные участки под ИЖС в Москве

	Для застройки экономкласса/ рублей за кв.м	Для застройки премиум-класса/рублей за кв.м	Для элитной застройки/ рублей за кв.м
Арбат	95 302	140 285	261 441
Басманный	38 430	63 125	134 225
Замоскворечье	44 654	71 218	148 559
Красносельский	63 269	97 462	190 199
Мещанский	62 124	95 230	188 226
Пресненский	55 107	85 196	172 663
Таганский	46 212	73 996	152 003
Тверской	102 019	149 271	276 310
Хамовники	76 902	115 299	220 150
Якиманка	71 297	108 520	209 630

### Цены на землю в Москве в зависимости от вида жилой застройки

## ПРОГНОЗЫ НА 2017 ГОД

- Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2017 году спрос на землю появится только к концу весны.
- Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Наиболее удобны для инвестирования земли сельхозназначения. При ведении садоводства электричество даром, и газификация также скоро будет доступной, при необходимости можно прописаться. Вид разрешенного использования под садоводство (это на сегодня самое выгодное с точки зрения налогообложения), но даже здесь кадастровая стоимость на 30-40% завышена от реальной стоимости.

В 2015 году рынок участков стоял. Я сейчас сам один поселок реанимирую, за год было 20 продаж по участкам, что очень мало.

В будущем году продажи будут как и в этом, просто нужен гибкий подход и понимание того, что коттеджные поселки начнут развиваться немного позже при появлении среднего класса, которого на сегодня нет. Цены будут на уровне 2015 года, но есть способы ее увеличения, здесь все зависит от профессионализма человека, который ведет презентацию. Предложений очень много, и клиент не сможет объехать и посмотреть всё. Нужны мастерство и индивидуальный подход к каждому покупателю. Ну и реклама обязательна, от нее зависит 70% продаж.

Для инвестирования наиболее удобны участки, находящиеся в населенных пунктах. Что касается участков "в чистом поле", проектировка поселка, в данном случае на 2016-2017 год перспектива слабо осязаемая. Инвесторам, которые в свое время приобрели рентабельную землю, потерявшую сегодня привлекательность для покупки, если нет срочной надобности в финансах, проще держать. Если финансовая потребность велика, продавать за цену, которую предложит покупатель (на рынке или ниже).

По нашим клиентам большого запроса на перевод земель в другую категорию не наблюдаем. Переводы были, но это касается участков, расположенных вдоль трасс.

Наиболее удобные для инвестирования - земли, выделенные под фермерские хозяйства и ИЖС в деревнях (с наличием коммуникаций). Пром и сельхоз в последнее время потеряли свою привлекательность для инвестирования. Первая из-за повышенной процентной ставки налога, а вторую ждет судьба применения по назначению, что тоже ограничивает круг лиц, готовых инвестировать. Что делать? Здесь два варианта: поменять назначение земли и сделать ее рентабельной на сегодняшний день (предварительно поняв целесообразность такого маневра); сдать в аренду заинтересованным в данном назначении земли лицам, тем самым покрыв расходы на ее содержание и мониторить ситуацию.

<https://regionalreality.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

## ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

### 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 с одинаковой полезностью.

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 недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства 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 оценки 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:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * P_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}})(1 - I_{\text{ФУН}})(1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Z<sub>в/з</sub> – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

P<sub>ДЕВ</sub> – прибыль девелопера;

I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;

I<sub>ФИЗ</sub> – физический износ;

I<sub>ФУН</sub> – функциональное устаревание;

I<sub>Э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

### **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 подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-

аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

## **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

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

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных

капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объект. Метод капитализации по расчетным моделям - применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения. Применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

### **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.



## ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

### АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

#### **Анализ участка как незастроенного**

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия

физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации мастерской. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

**Вывод:** в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

## **ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ**

**Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)**

### **Методология оценки Объекта оценки**

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости

земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на

наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для

аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

### **Обоснование выбора подходов и методов**

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

**Доходный подход.** Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:



- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

**Сравнительный подход.** Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных 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 оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

#### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

<http://www.invst.ru>

<http://realty.dmir.ru>

<http://msk.mlsn.ru>

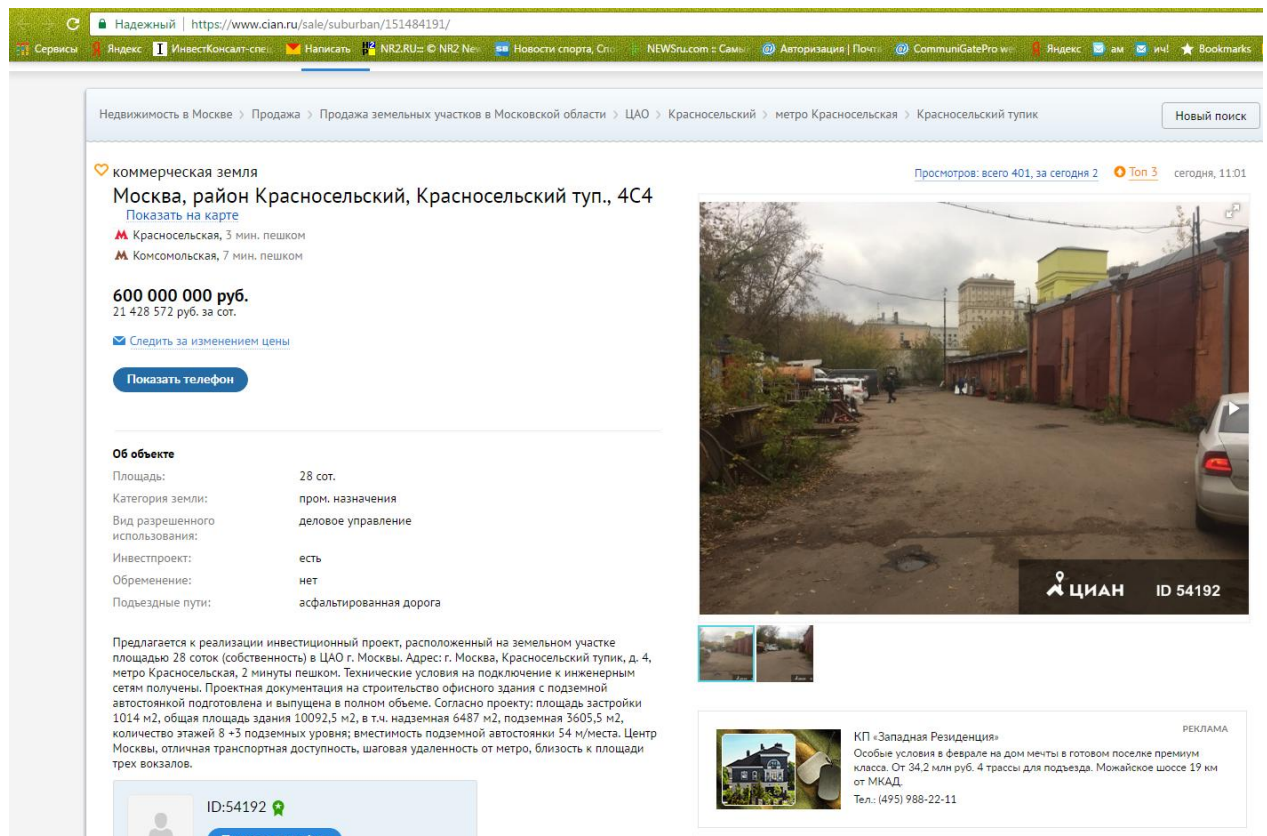
Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны три наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3.

## ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### АНАЛОГ № 1



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/151484191/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-сп... | Написать | NR2.RU © NR2 Не... | Новости спорта, Сп... | NEWS.ru.com © Сам... | Авторизация | Почт... | CommuniGatePro w... | Яндекс | ам | ич! | Bookmarks

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Красносельский > метро Красносельская > Красносельский тупик Новый поиск

коммерческая земля Просмотров: всего 401, за сегодня 2 **Топ 3** сегодня, 11:01

**Москва, район Красносельский, Красносельский туп., 4С4**  
[Показать на карте](#)

**600 000 000 руб.**  
21 428 572 руб. за сот.


Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

<b>Об объекте</b>	
Площадь:	28 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	деловое управление
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная 6487 м2, подземная 3605,5 м2, количество этажей 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.

[ID:54192](#) [Показать телефон](#)

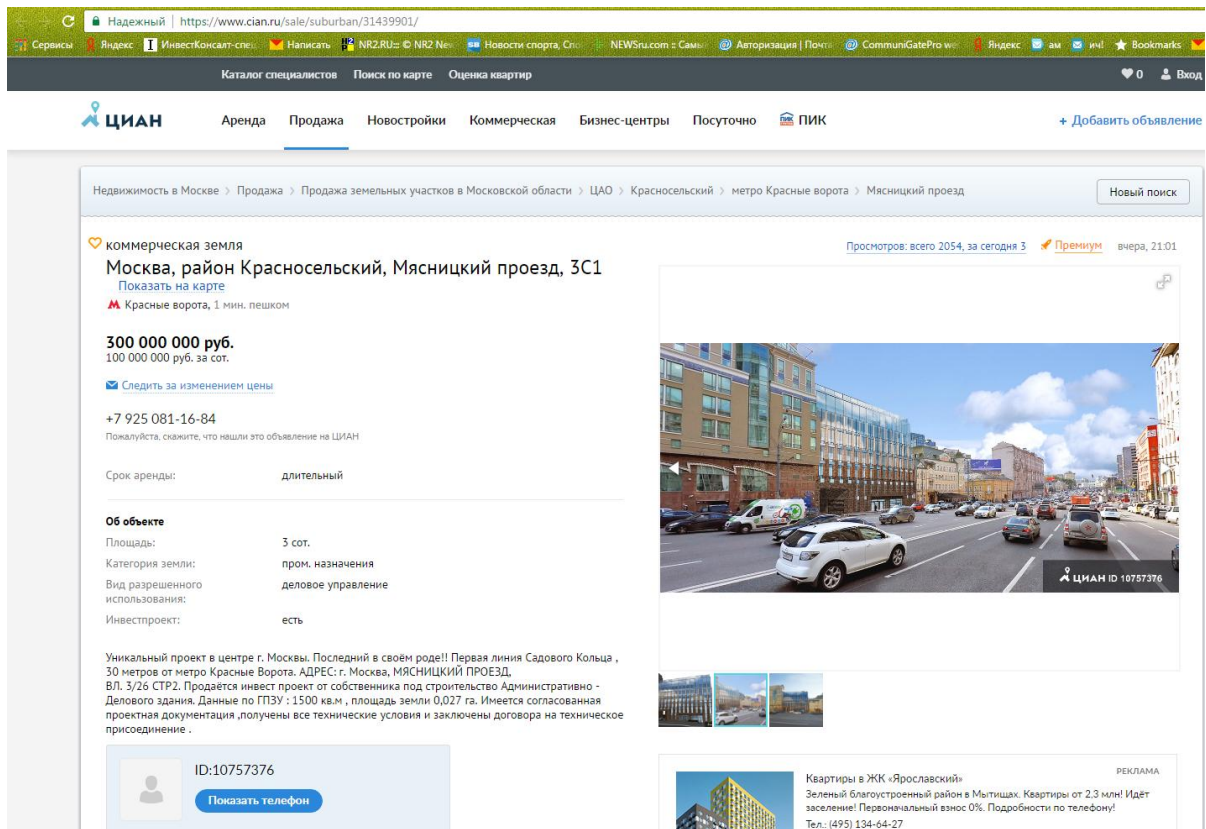


ЦИАН ID 54192

**РЕКЛАМА**  
КП «Западная Резиденция»  
Особые условия в феврале на дом мечты в готовом поселке премиум класса. От 34.2 млн руб. 4 трассы для подъезда. Можайское шоссе 19 км от МКАД.  
Тел.: (495) 988-22-11

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151484191/>

## АНАЛОГ № 2



Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Красносельский > метро Красные ворота > Мясницкий проезд

**коммерческая земля**  
**Москва, район Красносельский, Мясницкий проезд, 3С1**  
 Показать на карте  
 Красные ворота, 1 мин. пешком

**300 000 000 руб.**  
 100 000 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 925 081-16-84  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Срок аренды: длительный

**Об объекте**  
 Площадь: 3 сот.  
 Категория земли: пром. назначения  
 Вид разрешенного использования: деловое управление  
 Инвестпроект: есть

Уникальный проект в центре г. Москвы. Последний в своём роде!! Первая линия Садового Кольца, 30 метров от метро Красные Ворота. АДРЕС: г. Москва, МЯСНИЦКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 3/26 СТР2. Продаётся инвест проект от собственника под строительство Административно - Делового здания. Данные по ГПЗУ : 1500 кв.м., площадь земли 0,027 га. Имеется согласованная проектная документация ,получены все технические условия и заключены договора на техническое присоединение .

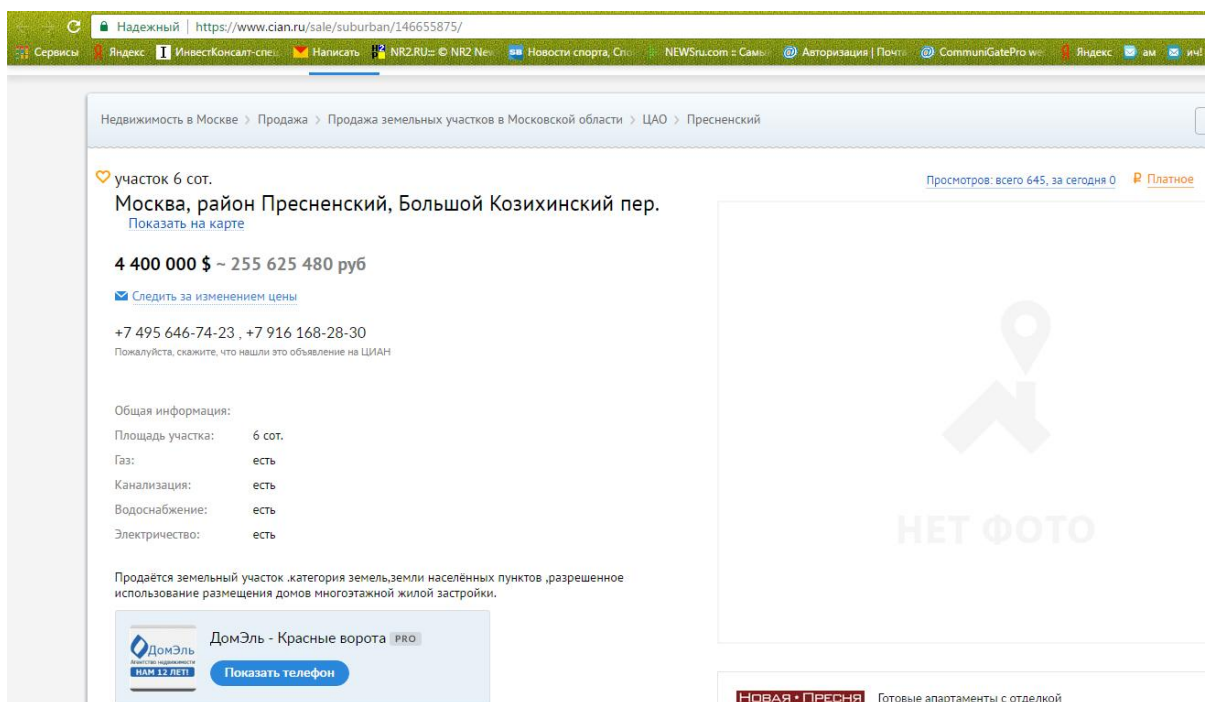
ID:10757376  
 Показать телефон

Просмотров: всего 2054, за сегодня 3 Премиум вчера, 21:01

Квартыры в ЖК «Ярославский»  
 Зеленый благоустроенный район в Мытищах. Квартыры от 2,3 млн! Идёт заселение! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-27

<https://www.cian.ru/sale/suburban/31439901/>

## АНАЛОГ № 3



Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЦАО > Пресненский

**участок 6 сот.**  
**Москва, район Пресненский, Большой Козихинский пер.**  
 Показать на карте

**4 400 000 \$ ~ 255 625 480 руб**

Следить за изменением цены

+7 495 646-74-23, +7 916 168-28-30  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Общая информация:  
 Площадь участка: 6 сот.  
 Газ: есть  
 Канализация: есть  
 Водоснабжение: есть  
 Электричество: есть

Продаётся земельный участок ,категория земель,земли населённых пунктов ,разрешенное использование размещения домов многоэтажной жилой застройки.

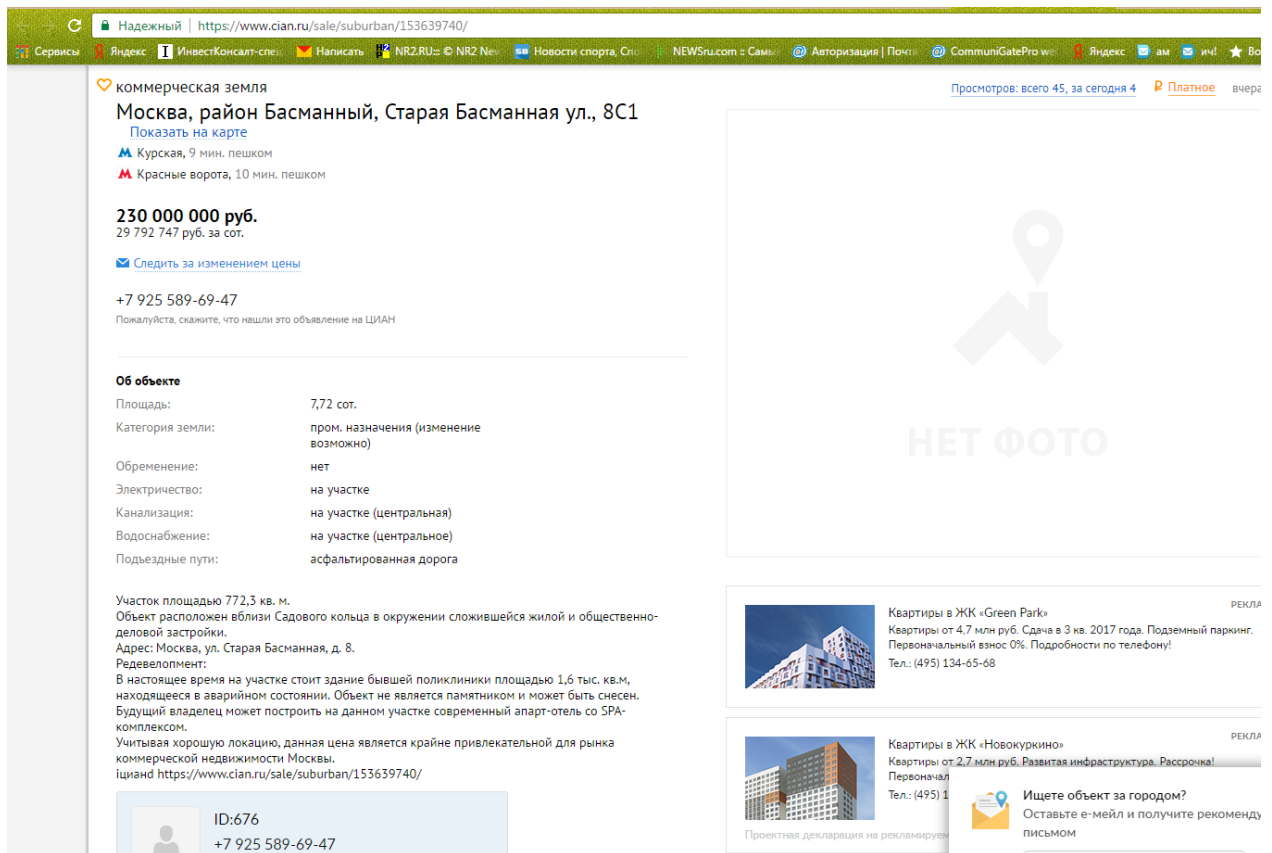
ДомЭль - Красные ворота PRO  
 Показать телефон

Просмотров: всего 645, за сегодня 0 Платное

НОВАЯ ПРЭСНЯ Готовые апартаменты с отделкой

<https://www.cian.ru/sale/suburban/146655875/>

## АНАЛОГ № 4



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/suburban/153639740/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спен | Написать | NR2.RU © NR2 Не | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com © Самс | Авторизация | Почта | CommuniGatePro web | Яндекс | ам | ин | ★ Во

коммерческая земля Просмотров: всего 45, за сегодня 4 [Платное](#) вчера

**Москва, район Басманный, Старая Басманная ул., 8С1**  
Показать на карте  
▲ Курская, 9 мин. пешком  
▲ Красные ворота, 10 мин. пешком

**230 000 000 руб.**  
29 792 747 руб. за сот.  
[Следить за изменением цены](#)

+7 925 589-69-47  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	7,72 сот.
Категория земли:	пром. назначения (изменение возможно)
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Канализация:	на участке (центральная)
Водоснабжение:	на участке (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Участок площадью 772,5 кв. м.  
Объект расположен вблизи Садового кольца в окружении сложившейся жилой и общественно-деловой застройки.  
Адрес: Москва, ул. Старая Басманная, д. 8.  
Редевелопмент:  
В настоящее время на участке стоит здание бывшей поликлиники площадью 1,6 тыс. кв.м, находящееся в аварийном состоянии. Объект не является памятником и может быть снесен. Будущий владелец может построить на данном участке современный апарт-отель со SPA-комплексом.  
Учитывая хорошую локацию, данная цена является крайне привлекательной для рынка коммерческой недвижимости Москвы.  
iciand <https://www.cian.ru/sale/suburban/153639740/>

ID:676  
+7 925 589-69-47

**НЕТ ФОТО**

**Квартiry в ЖК «Green Park»** РЕКЛА  
Квартiry от 4,7 млн руб. Сдана в 3 кв. 2017 года. Подземный паркинг. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-65-68

**Квартiry в ЖК «Новокуркино»** РЕКЛА  
Квартiry от 2,7 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка!  
Первоначал  
Тел.: (495) 1

**Ищете объект за городом?**  
Оставьте e-мeйл и получите рекомендацию письмом

<https://www.cian.ru/sale/suburban/153639740/>



## ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

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

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

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

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.beboss.ru/kn/tver/1885984>

<https://realty.yandex.ru/tver/kupit/kommercheskaya->

[nedvizhimost/ofis/?nosplash=1&utm\\_source=wizard&utm\\_medium=serp&utm\\_content=realty00&utm\\_term=%D0](https://realty.yandex.ru/tver/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/ofis/?nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0)



<http://www.tvermetr.ru/item/18172/>

<http://www.tvermetr.ru/item/18172/>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

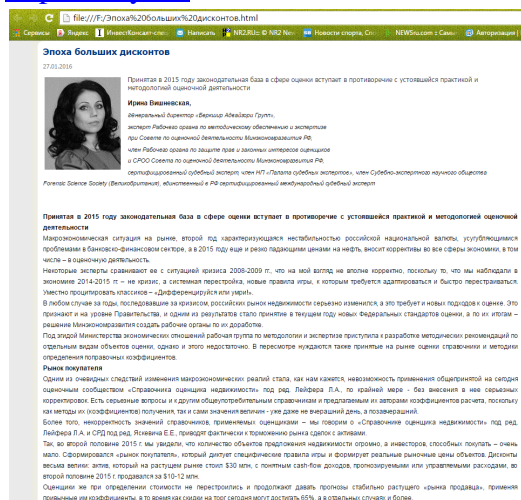
Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия, составляющие до 97%.

Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневецкая, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>



<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

## КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В процессе оценки будут проведены необходимые корректировки:

- на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание),
- на имущественные права,
- на условия совершения сделки,
- на месторасположение земельного участка, и другие.
- на площадь земельного участка

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Применяемые корректировки к объектам-аналогам:

### Корректировка на цену предложения

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

#### 1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»  
Офис: м.Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А  
+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».  
телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64  
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила - 15% от общей стоимости объекта.

## 2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

**Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть**, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен) составляют 12%-13%



### Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)  
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё ▾](#)

### Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.2	11.51	10.24	10 — 11	207
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2016 года	12.76	11.89	10.26	10 — 12	29
4 квартал 2015 года	11.35	10.88	9.94	10 — 11	23

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/87-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-proizvodstvenno-skladskogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -12,76% от общей стоимости объекта.

## 3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17,

М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-11%

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU:: © NR2 Ne | Новости спорта, Спс | NEWSru.com :: Самы | Авторизация |

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://cpcpa.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -10,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

5. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ. <http://rway.ru/>





**Эпоха больших дисконтов**  
27.01.2016

**Ирина Вишневецкая,**  
*генеральный директор «Беркшир Адавайзори Групп»,  
эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе  
при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ,  
член Рабочего органа по защите прав и законных интересов оценщиков  
и СРОО Совета по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ,  
сертифицированный судебный эксперт, член НП «Палата судебных экспертов», член Судебно-экспертного научного общества  
Forensic Science Society (Великобритания), единственный в РФ сертифицированный международный судебный эксперт*

Принятая в 2015 году законодательная база в сфере оценки вступает в противоречие с устоявшейся практикой и методологией оценочной деятельности

Макроэкономическая ситуация на рынке, второй год характеризующаяся нестабильностью российской национальной валюты, усугубляющимися проблемами в банковско-финансовом секторе, а в 2015 году еще и резко падающими ценами на нефть, вносит коррективы во все сферы экономики, в том числе – в оценочную деятельность.

Некоторые эксперты сравнивают ее с ситуацией кризиса 2008-2009 гг., что на мой взгляд не вполне корректно, поскольку то, что мы наблюдали в экономике 2014-2015 гг. – не кризис, а системная перестройка, новые правила игры, к которым требуется адаптироваться и быстро перестраиваться. Уместно процитировать классиков – «Дифференцируйся или умри!».

В любом случае за годы, последовавшие за кризисом, российский рынок недвижимости серьезно изменился, а это требует и новых подходов к оценке. Это признают и на уровне Правительства, и одним из результатов стало принятие в текущем году новых Федеральных стандартов оценки, а по их итогам – решение Минэкономразвития создать рабочие органы по их доработке.

Под эгидой Министерства экономических отношений рабочая группа по методологии и экспертизе приступила к разработке методических рекомендаций по отдельным видам объектов оценки, однако и этого недостаточно. В пересмотре нуждаются также принятые на рынке оценки справочники и методики определения поправочных коэффициентов.

**Рынок покупателя**

Одним из очевидных следствий изменения макроэкономических реалий стала, как нам кажется, невозможность применения общепринятой на сегодняшний день методики «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. по крайней мере – без внесения в нее серьезных корректировок. Есть серьезные вопросы и к другим общепотребительным справочникам и предлагаем их авторам коэффициентов расчета, поскольку как методы их (коэффициентов) получения, так и сами значения величин – уже даже не вчерашний день, а позавчерашний.

Более того, некорректность значений справочников, применяемых оценщиками – мы говорим о «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и СРД под ред. Яскевича Е.Е., приводят фактически к торможению рынка сделок с активами.

Так, во второй половине 2015 г. мы увидели, что количество объектов предложения недвижимости огромно, а инвесторов, способных покупать – очень мало. Сформировался «рынок покупателя», который диктует специфические правила игры и формирует реальные рыночные цены объектов. Дисконты весьма велики: актив, который на растущем рынке стоил \$30 млн, с понятным cash-flow доходов, прогнозируемыми или управляемыми расходами, во второй половине 2015 г. продавался за \$10-12 млн.

Оценщики же при определении стоимости не перестроились и продолжают давать прогнозы стабильно растущего «рынка продавца», применяя привычные им коэффициенты, в то время как скидки на торг сегодня могут достигать 65%, а в отдельных случаях и более.

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Величина корректировки, полученная по данным Аналитического агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250, составила -65,0% от общей стоимости объекта.

Оцениваемая недвижимость относится к категории: земельные участки в городе (Москве) и является крупномасштабным объектом. Соответственно, сделки с такими объектами осуществляются при помощи заемных средств.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 29,55%.

### **Корректировка на передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право



собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на условия финансирования**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на условия рынка.**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Поправка на вид использования/зонирование**

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных производственных, складских, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на местоположение**

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- Рекреационной ценности территории.

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в промышленных зонах города в Южном административном округе города Москвы и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы. Таким образом, поправка на месторасположение составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Поправка на форму**

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Поправка на рельеф**

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на площадь**

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба). Величина корректировки на площадь земельного участка определялась на основании консультаций со специалистами местных риэлторских компаний, таких как:

**1. Агентство недвижимости «Миэль»**

Офис: м. «Домодедовская»  
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»  
ул. Домодедовская, д. 20,  
корп. 3  
+7 (495) 777-05-67

**2. Агентство недвижимости «Инком»**

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А  
+7 (495) 363-99-30

**3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».**

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64  
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В соответствии с полученной информацией каждому объекту аналогу присвоены корректировки, составляющие 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Поправка на площадь (масштаб)**

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Исследование дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

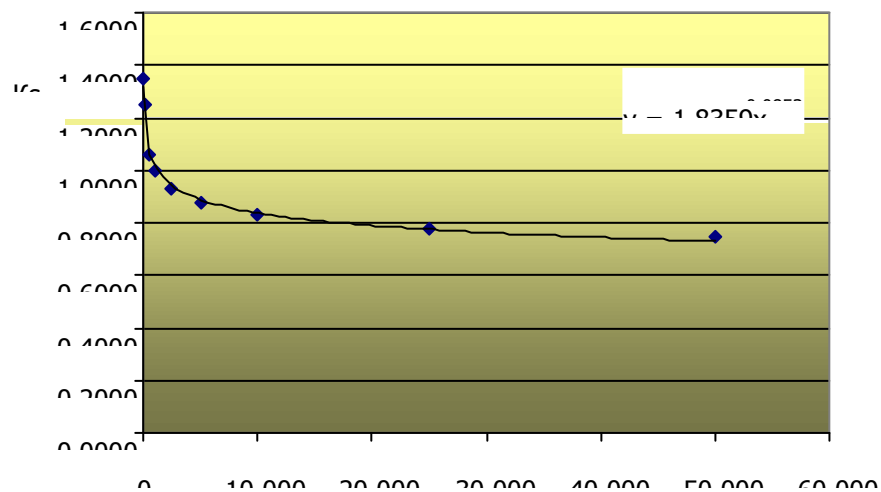
Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

<http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-kadaastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah>

<http://www.apraiser.ru/default.aspx?g=posts&SectionId=32&t=12772>

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



*Рисунок 1.* Зависимость цены на земельные участки от размера участка. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

$K_S$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:  $KП = [(C_{00} / C_{0a}) - 1] \times 100\%$ ,

где:

$KП$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0a}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Таблица

	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая				

	площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).				
1	Площадь земельного участка	2 800,00	300,00	600,00	772,30
2	Корректировка	1,3525	0,8515	0,9275	0,9755

### **Корректировка на категорию земель**

Объекты аналоги имеют категорию, отличную от категории объектов оценки: земли сельскохозяйственного назначения, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

Величина корректировки определена Оценщиком, на основании консультаций со специалистами по недвижимости Московской области.

#### **1. Агентство недвижимости «Миэль»**

Офис: м. «Домодедовская»  
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»  
ул. Домодедовская, д. 20,  
корп. 3  
+7 (495) 777-05-67

#### **2. Агентство недвижимости «Инком»**

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А  
+7 (495) 363-99-30

#### **3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».**

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64  
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на вид разрешенного использования**

Объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Поправка на наличие улучшений**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на наличие коммуникаций**

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным представленным в статье Махнача И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.**

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

**Средняя арифметическая** - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу  $m=1$ .

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице. Таблица





Корректировка объекто – аналогов.

Наименование характеристики или корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).				
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		600 000 000,00	300 000 000,00	255 625 480,00	230 000 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		2 800,00	300,00	600,00	772,30
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м. в рублях		214285,7143	1000000	426042,4667	297811,7312
Регион РФ	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва
Территориальное расположение	В границах ЦОА города Москвы	В границах ЦОА города Москвы	В границах ЦОА города Москвы	В границах ЦОА города Москвы	В границах ЦОА города Москвы
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без		214285,7143	1000000	426042,4667	297811,7312



корректировок в рублях.					
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 23,55%	1,0	– 29,55%	– 29,55%	– 29,55%	– 29,55%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		150964,2857	704 500,00	300146,9178	209808,3646
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	1,3525	0,8515	0,9275	0,9755
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		204179,1964	599881,75	278386,2662	204668,0597
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		204179,1964	599881,75	278386,2662	204668,0597
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		204179,1964	599881,75	278386,2662	204668,0597
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		204179,1964	599881,75	278386,2662	204668,0597
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		204179,1964	599881,75	278386,2662	204668,0597
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость единицы сравнения площадей с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.		51044,79911	149970,4375	69596,56656	51167,01492
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей, в рублях за 1 кв.м.					321778,8181 рублей за 1 кв.м.

В данном случае имеет место быть различие прав (отличие права собственности от права аренды), в связи с чем оценщик использует корректировку на различие прав. Корректировка вводится на основании методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" УТВЕРЖДЕНЫ распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р  
**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU: © NR2 Nev | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com :: Сам... | Авторизация | Почта | CommuniGatePro

**Значение коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (К ср.а.) Таблица № 2**

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

<http://www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm>

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы в рублях за 1 кв.м.	Корректировка на различие прав	Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировки на различие прав в рублях за 1 кв.м.
1	321778,8181 рублей За 1 кв.м.	0,945	304 080,98 рублей За 1 кв.м.

В рамках сравнительного подхода, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости каждого земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительной единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Площадь земельного участка в кв.м.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом
---	---	--	------------------------------------	--

				корректировок и округлений в рублях.
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	304 080,98 рублей За 1 кв.м.	1546,00 кв.м.	470 109 199,86 рублей
2	Общая площадь зданий и сооружений, расположенных на земельном участке: 3746,1 кв.м.			
3	Площадь земельного участка, пропорциональная 1 кв.м. площади зданий и сооружений, расположенных на земельном участке: 3746,1 кв.м. равняется: $1546,00 \text{ кв.м.} / 3746,1 \text{ кв.м.} = 0,41269587 \text{ кв.м.}$			
4	Общая площадь объекта недвижимого имущества: 101,4 кв.м.			
5	Площадь земельного участка, пропорциональная площадь объекта недвижимого имущества: 101,4 кв.м. равняется: $0,41269587 \text{ кв.м.} * 101,4 \text{ кв.м.} = 41,84736126 \text{ кв.м.}$			
6	Доля в праве объекта недвижимого имущества: 50,7 кв.м.			
7	Площадь земельного участка, пропорциональная площадь объекта недвижимого имущества: 101,4 кв.м. с учетом доли в праве $\frac{1}{2}$ , равняется: $0,41269587 \text{ кв.м.} * 101,4 \text{ кв.м.} = 41,84736126 \text{ кв.м.} / 2 = 20,92368063 \text{ кв.м.}$			
8	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м). Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 20,92368063 кв.м.	304 080,98 рублей За 1 кв.м.	20,92368063 кв.м.	6 362 493,38 рублей

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной

деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результатирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в



будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0	Обоснованный отказ от применения подхода	6 362 493,38 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	6 362 493,38 рублей

<p>кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м). Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 20,92368063 кв.м.</p>				
---	--	--	--	--

### Результаты, полученные различными подходами

На основании проведенных расчетов, согласования результатов, были получены следующие результаты:

Таблица

Наименование подхода	Величина рыночной стоимости	Вес подхода
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00%
Сравнительный подход	<p align="center">Наименование и идентификация объекта оценки</p>	<p align="center">Величина рыночной стоимости</p>
1	<p>Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м). Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 20,92368063 кв.м.</p>	<p>6 362 493,38 рублей</p>
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,00%

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости
1	<p>Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м). Общая площадь оцениваемого земельного участка составляет 20,92368063 кв.м.</p>	6 362 493,38 рублей

## ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Для нежилых помещений в многоквартирных домах, их частей и составляющих, применение затратного подхода является некорректным и невозможным, по следующим причинам:

- отсутствие информации об урегулировании земельных отношений, а именно отсутствие документации о правовом положении земельного участка непосредственно под домом;
- отсутствие межевания границ земельного участка непосредственно под домом.

Применение затратного подхода при оценке встроенных внутренних нежилых помещений многоквартирного дома, является некорректным, и не может быть использовано по следующей методологической причине, а именно: неопределенность прав собственников встроенных нежилых помещений на земельный участок, на котором расположен дом.

Этот момент существенно влияет на величину стоимости получаемой в рамках затратного подхода, таким образом, затратный подход при внутренних нежилых частях многоквартирного дома не применим.

Кроме того, в современных условиях быстрого и многофакторного (порой непредсказуемого) изменения стоимостной ситуации на рынке нежилой недвижимости города Москвы, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на рынке строительства нежилой недвижимости.

Применение затратного подхода не обосновано по следующим причинам:

- наличие в доме частей и площадей общего пользования, величина которых документально не определена;
- наличие при строительстве многофакторных расходных статей, не учтенных в сборниках УПВС;
- быстро меняющаяся ситуация на рынке строительных услуг, не учтенная в сборниках УПВС.

Все перечисленное делает некорректным применение затратного подхода при оценке отдельных помещений в многоквартирных домах.

Оценщик учитывал требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 24.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

Этим объясняется обоснованный отказ от применения затратного подхода при реализации задач настоящей оценки.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

## **ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.**

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж  
В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

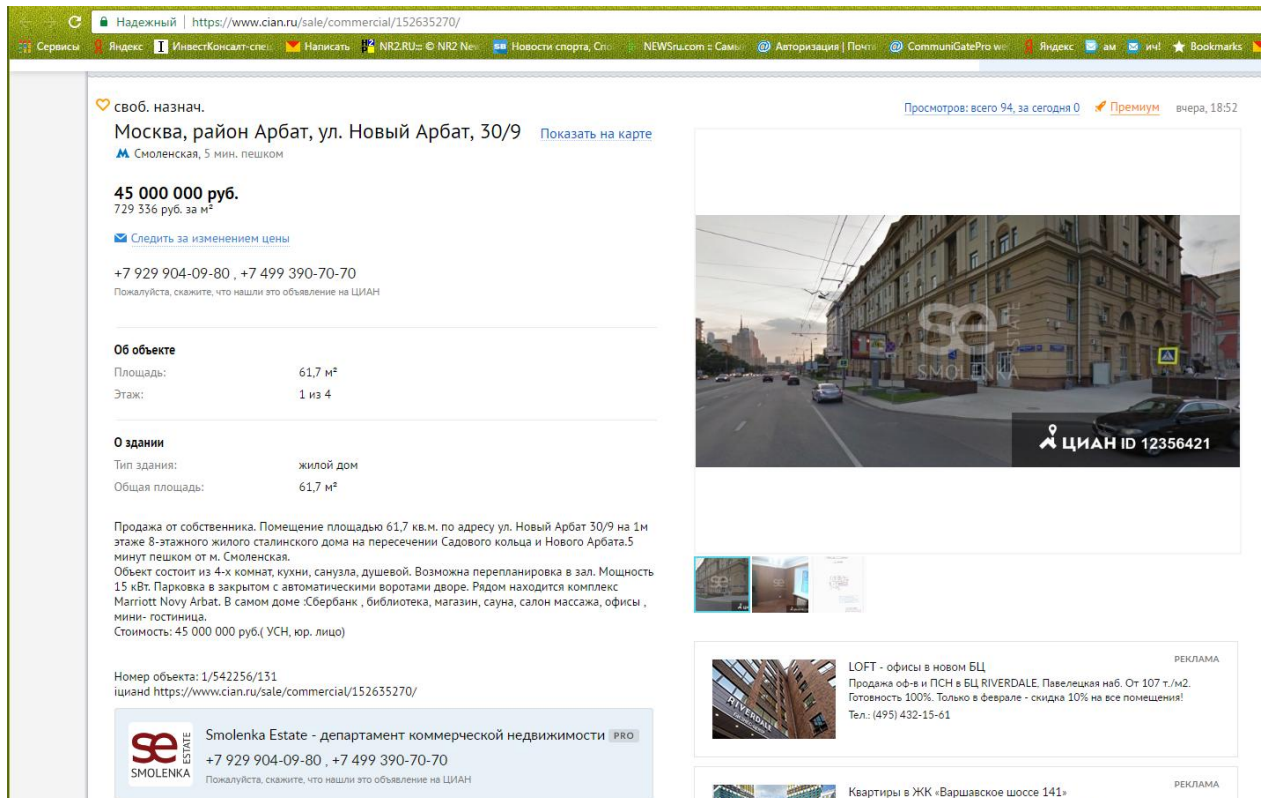
Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности

**Описание аналогов для расчета рыночной стоимости объекта: помещение  
(назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый  
номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок  
Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в  
праве 1/2.**

### АНАЛОГ № 1



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152635270/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спес | Написать | NR2.RU © NR2 Ne... | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com © Самы... | Авторизация | Почта | CommuniGatePro Web | Яндекс | ам | ич! | Bookmarks

своб. назнач. Просмотров: всего 94, за сегодня 0 Премиум вчера, 18:52

**Москва, район Арбат, ул. Новый Арбат, 30/9** [Показать на карте](#)  
М Смоленская, 5 мин, пешком

**45 000 000 руб.**  
729 336 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 904-09-80 , +7 499 390-70-70  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<b>Об объекте</b>	
Площадь:	61,7 м²
Этаж:	1 из 4

<b>О здании</b>	
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	61,7 м²

Продажа от собственника. Помещение площадью 61,7 кв.м. по адресу ул. Новый Арбат 30/9 на 1м этаже 8-этажного жилого сталинского дома на пересечении Садового кольца и Нового Арбата. 5 минут пешком от м. Смоленская.  
 Объект состоит из 4-х комнат, кухни, санузла, душевой. Возможна перепланировка в зал. Мощность 15 кВт. Парковка в закрытом с автоматическими воротами дворе. Рядом находится комплекс Marriott Novy Arbat. В самом доме «Сбербанк», библиотека, магазин, сауна, салон массажа, офисы, мини-гостиница.  
 Стоимость: 45 000 000 руб. (УСН, юр. лицо)

Номер объекта: 1/542256/131  
 cianid <https://www.cian.ru/sale/commercial/152635270/>

**se** SMOLENKA ID  
 Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости PRO  
 +7 929 904-09-80 , +7 499 390-70-70  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**РЕКЛАМА**  
 LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./к2.  
 Готовность 100%. Только в феврале - скидка 10% на все помещения!  
 Тел.: (495) 432-15-61

**РЕКЛАМА**  
 Квартиры в ЖК «Варшавское шоссе 141»

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152635270/>



## АНАЛОГ № 2

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/151251772/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU | © NR2 | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com - Сам... | Авторизация | Почта | CommuniGatePro | Яндекс | am | ич | Bookmarks

торговая площадь Просмотров: всего 106, за сегодня 0 ★ Премиум вчера, 17:30

**Москва, район Арбат, Новинский бул., 11** [Показать на карте](#)

M Смоленская, 5 мин. пешком

**97 897 005 руб.**  
529 173 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 110-83-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	185 м²
Этаж:	1 из 6
Мебель:	нет
Вход:	общий с улицы


---

**О здании**


Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	185 м²


Предлагается помещение свободного назначения на первом этаже исторического особняка по адресу Новинский бульвар, дом 11. Пешая доступность станций метро Смоленская, Баррикадная. Отдельный вход с улицы. Парковка во дворе, круглосуточная охрана территории. Общая площадь 185,1 кв.м, смешанная планировка. Высота потолка 3 метра. Выполнен качественный ремонт (ранее помещение занимал офис банка). Электрическая мощность 30 кВт. Здание (бывший особняк князя Шербацова) постройка известного архитектора Александра Таминова, завоевало первое место на конкурсе городских фасадов 1913 года. Помещение может быть использовано под магазин, кафе или ресторан, досуговый или медицинский центр. Готово к продаже, не имеет обременений. Номер лота на нашем сайте: 20582.


ID:12457782  
+7 926 110-83-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**ЦИАН ID 12457782**



 **ЖК LIFE-Ботанический сад** РЕКЛАМА  
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

 **LOFT - офисы в новом БЦ** РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151251772/>

### АНАЛОГ № 3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/150157351/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спе... | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne... | Новости спорта, Сп... | NEWS.ru.com © Сам... | Авторизация | Почта | CommuniGatePro | Яндекс | ам | ич | Bookmarks

своб. назнач.  
Москва, район Арбат, пер. Сивцев Вражек, 20  
Показать на карте  
М Смоленская, 9 мин. пешком

**110 000 000 руб.**  
300 547 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 964 898-76-73 , +7 495 922-24-94  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**


Площадь:	366 м²
Этаж:	1 из 7
Высота потолков:	3,40 м
Состояние:	типовой ремонт


---











**О здании**

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	366 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Предлагается в продажу помещение свободного назначения в двух уровнях, помещение состоит из первого этажа и подвала, площадь первого этажа 208.8 кв.м, площадь подвального помещения 100.7 кв.м, помещение находится на территории жилого комплекса, жилой комплекс имеет свою обособленную, благоустроенную, территорию и парковку. ЖК расположен в историческом центре Москвы в непосредственной близости к Арбату и Гоголевскому бульвару, пешая доступность к трём станциям метро "Арбатская", "Смоленская", "Кропоткинская". В данной локации есть вся необходимая инфраструктура, данное предложение подходит для размещения VIP офиса, представительство компании, апорт отелей, мед.центра, стоматологии, салона красоты.


ID:60146   
+7 964 898-76-73 , +7 495 922-24-94  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 140, за сегодня 0  **Премиум** сегодня, 15:20













ЦИАН ID 60146

**РЕКЛАМА**

 ЖК LIFE-Ботанический сад  
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

**РЕКЛАМА**

 **Новая Пресня**  
Готовые апартаменты с отделкой  
Дом сдм, панорамные виды на Москва-реку, рядом станция МЦК «Шелепиха». Стоимость апартаментов от 177 000 руб/кв.м. Скидки.  
Тел.: (495) 933-35-35

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150157351/>

## АНАЛОГ № 4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152635429/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU © NR2 Net | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com © Сам... | Авторизация | Почта | CommuniGatePro | Яндекс | am | ич! | Bookmarks

---

❤️ торговая площадь Просмотров: всего 100, за сегодня 0 ★ Премиум вчера, 18:52

**Москва, район Арбат, Новинский бул., 18С1** [Показать на карте](#)

M Смоленская, 7 мин. пешком

**134 000 000 руб.**  
397 627 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 929 904-09-80 , +7 499 390-70-70  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	337 м²
Этаж:	1 из 12
Вход:	общий с улицы


---

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	337 м²

Продажа помещения в 700-х метрах от м. Краснопресненская и м. Смоленская, напротив Американского посольства. Общая площадь 337 кв.м. в 12-этажном доме. Огромные витринные окна с выходом на Садовое кольцо. Отдельный вход. На данный момент арендатор Магазин мебели. Арендная ставка 800 тыс. руб./мес. Выделенная мощность 10 кВт (возможно увеличение). Есть приточно-вытяжная вентиляция (которую можно усилить при необходимости). Стоимость 134 млн. руб. (УСН)


Номер объекта: 1/542516/131




Smolenka Estate - департамент коммерческой недвижимости PRO

+7 929 904-09-80 , +7 499 390-70-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**ЦИАН ID 12356421**



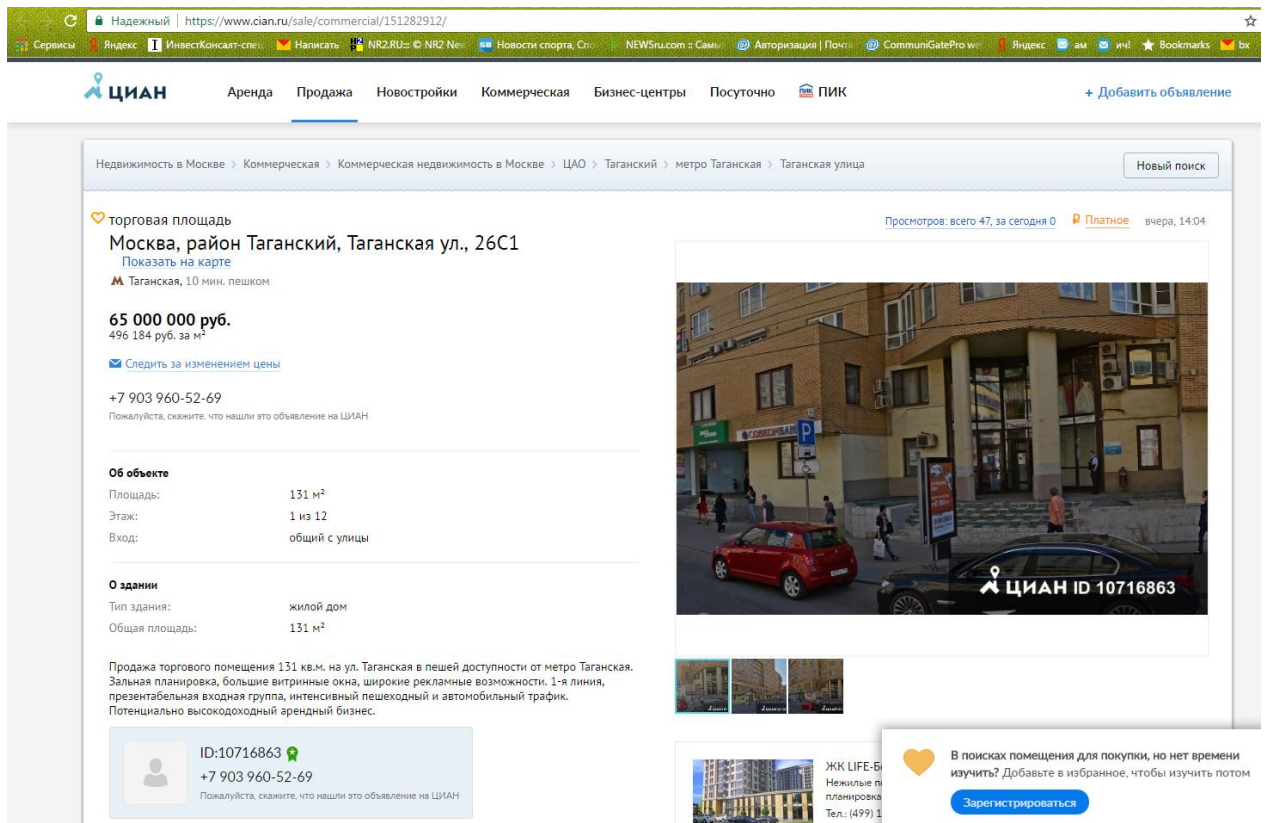
**Надежный арендный бизнес в ТРЦ** РЕКЛАМА

Продается готовый арендный бизнес: доходность до 17%, окупаемость от 5 до 7 лет. Действующий и успешный с 2005 года ТРЦ «ГАЛИОН». Тел.: (495) 505-11-16

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152635429/>

**Описание аналогов для расчета рыночной стоимости объекта: помещение  
(назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер:  
77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом  
36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.**

## АНАЛОГ № 1



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/151282912/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спес | Написать | NR2.RU © NR2 Не | Новости спорта, Ст | NEWSru.com © Самс | Авторизация | Почта | CommuniGatePro | Яндекс | ам | ин | Bookmarks | bx

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Таганский > метро Таганская > Таганская улица | Новый поиск

торговая площадь | Просмотров: всего 47, за сегодня 0 | Платное | вчера, 14:04

**Москва, район Таганский, Таганская ул., 26С1**  
Показать на карте  
М Таганская, 10 мин. пешком

**65 000 000 руб.**  
496 184 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 903 960-52-69  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	131 м²
Этаж:	1 из 12
Вход:	общий с улицы

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	131 м²

Продажа торгового помещения 131 кв.м. на ул. Таганская в пешей доступности от метро Таганская. Зальная планировка, большие витринные окна, широкие рекламные возможности, 1-я линия, презентабельная входная группа, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Потенциально высокодоходный арендный бизнес.

ID:10716863  
+7 903 960-52-69  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ЦИАН ID 10716863

ЖК LIFE-Б  
Нежилая п  
планировка  
Тел.: (499) 1

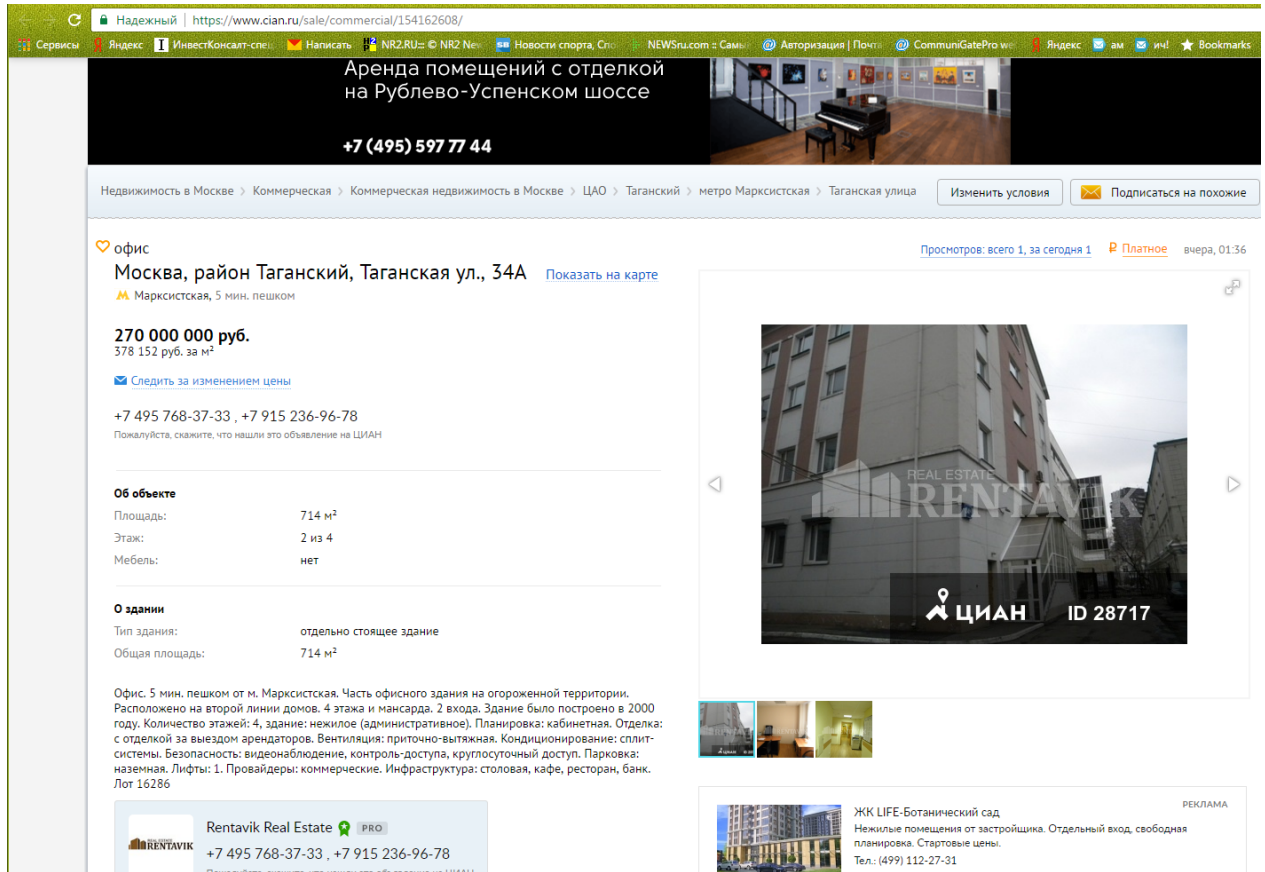
В поисках помещения для покупки, но нет времени  
изучить? Добавьте в избранное, чтобы изучить потом

Зарегистрироваться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151282912/>



## АНАЛОГ № 2



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154162608/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU © NR2 Не | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com - Самы | Авторизация | Поиск | CommuniGatePro Web | Яндекс | am | ич | Bookmarks

**Аренда помещений с отделкой на Рублево-Успенском шоссе**

**+7 (495) 597 77 44**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Таганский > метро Марксистская > Таганская улица

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис Просмотров: всего 1, за сегодня 1 P Платное вчера, 01:36

**Москва, район Таганский, Таганская ул., 34А** [Показать на карте](#)

M Марксистская, 5 мин. пешком

**270 000 000 руб.**  
378 152 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**


Площадь:	714 м²
Этаж:	2 из 4
Мебель:	нет

---

**О здании**

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	714 м²


Офис. 5 мин. пешком от м. Марксистская. Часть офисного здания на огороженной территории. Расположено на второй линии домов. 4 этажа и мансарда. 2 входа. Здание было построено в 2000 году. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк. Лот 16286



Rentavik Real Estate PRO

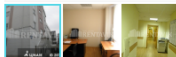
+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



REAL ESTATE  
**RENTAVIK**

**ЦИАН** ID 28717



РЕКЛАМА

**ЖК LIFE-Ботанический сад**  
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154162608/>

### АНАЛОГ № 3

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154173000/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец. | Написать | NR2.RU © NR2 Net | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com © Сам. | Авторизация | Почта | CommuniGatePro | Яндекс | am | ин! | Bookmarks

своб. назнач. | Просмотров: всего 8, за сегодня 3 | Преминум | сегодня, 09:50

**Москва, район Таганский, Таганская ул., 31/22**  
Показать на карте  
Марксистская, 13 мин. пешком

**65 000 000 руб.**  
216 667 руб. за м², продажа  
 Следить за изменением цены

+7 929 924-77-25 , +7 926 001-54-81  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**


Площадь:	300 м²
Этаж:	1 из 7
Высота потолков:	4 м
Специализация помещения:	аптека, ателье одежды, бар, бытовые услуги, выпечка, кафе/ресторан, коммерцио, ломберд, магазин, медицинский центр, офис, продукты, ресторан, фотостудия, шоурум
Состояние:	дизайнерский ремонт

---

**О здании**

Тип здания:	жилой комплекс
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная


Срочная продажа, цена на 30 % ниже рынка. Встроенное помещение, сформированный торговый коридор, среди арендаторов, Сбербанк, сетевые кафе. 5 минуты транспортом от метро Марксистская, высокий пешеходный и автомобильный трафик, сложившаяся инфраструктура района, 1 линия домов, 1 этаж жилого дома, 2 отдельных входа, открытая планировка, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, 90кВт. Высокие потолки 4 метра, витринные окна, рекламные места на фасаде. Парковка перед зданием. Выполнен ремонт под ресторан. Возможное использование: магазин, салон красоты, медицинский центр. Топ!  
cianid <https://www.cian.ru/sale/commercial/154173000/>




ЦИАН ID 269541

---

**ПАРК ЛЕГЕНД** РЕКЛАМА  
Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.



ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА  
Нежилое помещение от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31



TriVeCa APARTMENTS РЕКЛАМА  
Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинное место в подарок!  
Тел.: (495) 134-90-29

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154173000/>



## АНАЛОГ № 4

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154204277/>
Просмотров: всего 2, за сегодня 2

Сервисы
Яндекс ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Самс: Авторизация | Почта: CommuniGatePro web: Яндекс: am ич: Bookmarks

своб. назнач.

**Москва, район Таганский, Таганская ул., 15АС2**

[Показать на карте](#)

**М** Таганская, 6 мин. пешком

**М** Марксистская, 5 мин. пешком

**99 000 000 руб.**

231 851 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

Следить за изменением цены

+7 915 127-12-32 , +7 903 568-37-72

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 427 м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 8

Помещение: занято

Специализация помещения: банк, бытовые услуги, коммерцию, магазин, мастерская, офис, салон красоты, стоматология, шоурум

Состояние: типовый ремонт

**О здании**

Тип здания: офисно-жилой комплекс

Участок: в собственности


Категория: действующий


Вентиляция: приточная

Кондиционирование: местное


Отопление: центральное

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА. Готовый Арендный БИЗНЕС, первая линия домов по улице Таганская. Первый этаж элитного жилого комплекса, 3 отдельных входа, высокие потолки. Отличный ремонт. Общая площадь помещения составляет 427 кв.м, разделено на 2 блока: 247 кв.м. и 180 кв.м. Хорошая арендная ставка, стабильный доход. Приличные Арендаторы, которые несколько лет подряд стабильно арендуют данные помещения. Стоимость продажи 99 мл рублей. Для ЦИАН вполне конкурентоспособная цена. Парковочные места во дворе дома и в подземном паркинге. При быстром выходе на сделку хороший торг. Прямая продажа.


Red Square-Real Estate PRO



**ЦИАН ID 31157**




**Продажа арендного бизнеса**

Торговый центр "Митинский" в 25 м от выхода из метро Митино с окупаемостью от 7 лет.

Тел.: (495) 374-80-28

РЕКЛАМА



**БЦ «Симонов Плаза»**

Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв. м. ТТК - 500 м! Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/м.

Тел.: (495) 480-71-36

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154204277/>

### **ОБОСНОВАННОСТЬ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ.**

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

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

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

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

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> Оценщиками использованы данные специализированных Интернет сайтов:

<https://www.beboss.ru/kn/tver/1885984>

<https://realty.yandex.ru/tver/kupit/kommercheskaya->

[nedvizhimost/ofis/?nosplash=1&utm\\_source=wizard&utm\\_medium=serp&utm\\_content=realty00&utm\\_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0](https://realty.yandex.ru/tver/kupit/kommercheskaya-vedvizhimost/ofis/?nosplash=1&utm_source=wizard&utm_medium=serp&utm_content=realty00&utm_term=%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0)

<http://www.tvermetr.ru/item/18172/>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в настоящем отчете, далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;
- площадь;

Из всех предложений в выборке были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Объекты – аналоги имеют высокую степень однородности и сопоставимы по ценообразующим факторам и элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Вместе с тем, в стоимостных характеристиках объектов – аналогов имеются определенные различия, составляющие до 97%.

Данные расхождения объяснимы особенностями репрезентации объектов оценки на свободном, открытом, конкурентном рынке, отдельными обособленными участниками рынка, каждый из которых преследует свои личные (корпоративные) цели.

Кроме того, существуют авторитетное мнение специалистов, представляющих аналитику по данному вопросу, которые не только допускают, но и подчеркивают возможность различных принципов ценообразования объектов недвижимого имущества, например материалы агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250 автор Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>



<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Кроме того, следует подчеркнуть, что в отношении в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

«а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований о выборе объектов – аналогов в одном ценовом диапазоне, а также требований об обеспечении ценовой однородности объектов – аналогов.

Следовательно выбор оценщиком объектов – аналогов, из разных ценовых диапазонов, является не только допустимым, но и методически обоснованным, направленным на повышение объективности и достоверности отчета об оценке.

## КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой. При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1



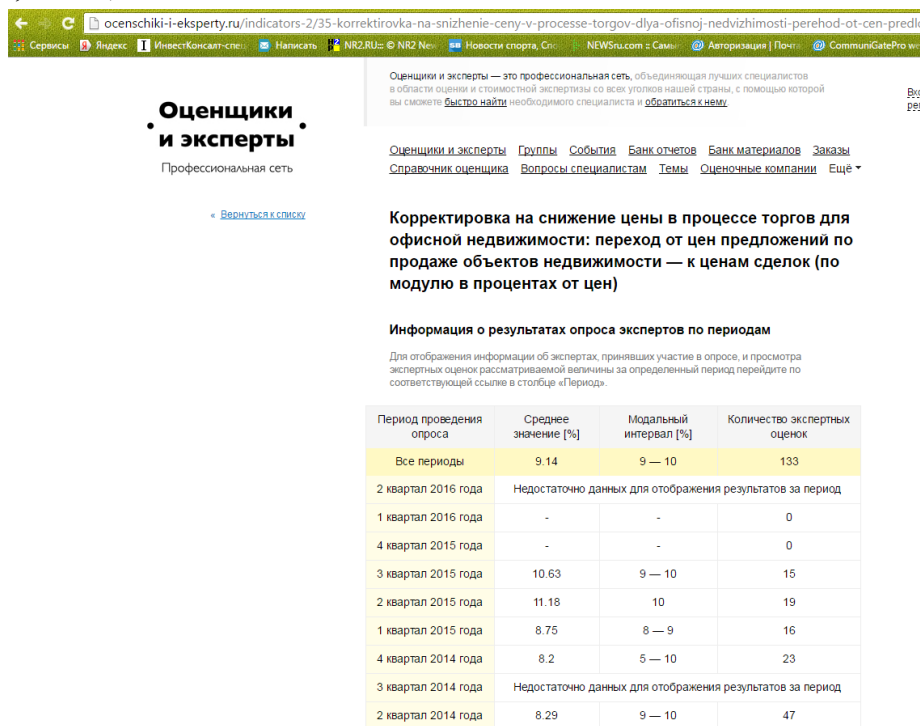
Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -5,0% от общей стоимости объекта.

## 2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены административно – офисной недвижимости (в процентах от цен) составляют 9,0%-10,0%



**Оценщики и эксперты**  
Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)  
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Ещё](#)

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок расматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	10.63	9 — 10	15
2 квартал 2015 года	11.18	10	19
1 квартал 2015 года	8.75	8 — 9	16
4 квартал 2014 года	8.2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8.29	9 — 10	47

КОММЕНТАРИИ · 0

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -9,5% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%



Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://cpcpa.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -11,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

5. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ.

<http://rway.ru/>



**Эпоха больших дисконтов**  
27.01.2016

Принятая в 2015 году законодательная база в сфере оценки вступает в противоречие с устоявшейся практикой и методологией оценочной деятельности

**Ирина Вишневская,**  
генеральный директор «Беркшир Адевайзерс Групп»,  
эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе  
при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ,  
член Рабочего органа по защите прав и законных интересов оценщиков  
и СРОО Совета по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ,  
сертифицированный судебный эксперт член НП «Палата судебных экспертов», член Судебно-экспертного научного общества  
Forensic Science Society (Великобритания), единственный в РФ сертифицированный международный судебный эксперт

Принятая в 2015 году законодательная база в сфере оценки вступает в противоречие с устоявшейся практикой и методологией оценочной деятельности

Макроэкономическая ситуация на рынке, второй под характеризующаяся нестабильностью российской национальной валюты, усугубляющимся проблемами в банковско-финансовом секторе, а в 2015 году еще и резко падающими ценами на нефть, вносит коррективы во все сферы экономики, в том числе – в оценочную деятельность.

Некоторые эксперты сравнивают ее с ситуацией кризиса 2008-2009 гг., что на мой взгляд не вполне корректно, поскольку то, что мы наблюдали в экономике 2014-2015 гг. – не кризис, а системная перестройка, новые правила игры, к которым требуется адаптироваться и быстро перестраиваться. Уместно процитировать классиков – «Дифференцируй или умри».

В любом случае за годы, последовавшие за кризисом, российский рынок недвижимости серьезно изменился, а это требует и новых подходов к оценке. Это признают и на уровне Правительства, и одним из результатов стало принятие в текущем году новых Федеральных стандартов оценки, а по их итогам – решение Минэкономразвития создать рабочие органы по их доработке.

Под эгидой Министерства экономических отношений рабочая группа по методологии и экспертизе приступила к разработке методических рекомендаций по отдельным видам объектов оценки, однако и этого недостаточно. В пересмотре нуждаются также принятые на рынке оценки справочники и методики определения поправочных коэффициентов.

**Рынок покупателя**

Одним из очевидных следствий изменения макроэкономических реалий стала, как нам кажется, невозможность применения общепринятой на сегодня оценочным сообществом «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., по крайней мере - без внесения в нее серьезных корректировок. Есть серьезные вопросы и к другим общеупотребительным справочникам и предлагаемым их авторами коэффициентам расчета, поскольку как методы их (коэффициентов) получения, так и сами значения величин - уже даже не вчерашний день, а позавчерашний.

Более того, некорректность значений справочников, применяемых оценщиками – мы говорим о «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и СРД под ред. Яковлева Е.Е., приводят фактически к торможению рынка сделок с активами.

Так, во второй половине 2015 г. мы увидели, что количество объектов предложения недвижимости огромно, а инвесторов, способных покупать – очень мало. Сформировался «рынок покупателя», который диктует специфические правила игры и формирует реальные рыночные цены объектов. Дисконты весьма велики: актив, который на растущем рынке стоил \$30 млн, с понятным cash-flow доходов, прогнозируемыми или управляемыми расходами, во второй половине 2015 г. продавался за \$10-12 млн.

Оценщики же при определении стоимости не перестроились и продолжают давать прогнозы стабильно растущего «рынка продавца», применяя привычные им коэффициенты, в то время как скидки на торг сегодня могут достигать 65%, а в отдельных случаях и более.

<file:///F:/%D0%AD%D0%BF%D0%BE%D1%85%D0%B0%20%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B8%D1%85%20%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2.html>

Величина корректировки, полученная по данным Аналитического агентства RWAY Бюллетень RWAY, №250, составила -65,0% от общей стоимости объекта.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 29,5%.

### **Корректировка на передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на условия финансирования**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на условия рынка.**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости Объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на местоположение**

Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся в границах ЦАО г. Москвы, примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов.

### **Корректировка на тип помещения**

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Корректировка на физическое состояние**

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на отделку помещений**

Внутренняя отделка объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительную отделку. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль.**

Наличие наливных полов из полимерных смол тип антипыль объекта оценки и объектов-аналогов сопоставима. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет наливных полов из полимерных смол тип антипыль. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на физический износ**

Техническое состояние и физический износ объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеет удовлетворительное техническое состояние и среднюю величину физического износа, обусловленного как условиями эксплуатации объектов, так и их естественным устареванием. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на материал стен**

Материал фундамента и стен объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим. Объект оценки. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Корректировка на наличие / отсутствие парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей**

Состояние парковки, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги не имеет официальных выделенных парковок, парковочных мест, разворотных площадок и погрузочно-разгрузочных площадей. Все парковки, парковочные места разворотные площадки и погрузочно-разгрузочные площади носят стихийный характер, и расположены на прилегающих земельных участках. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### Корректировка на коммуникации

Внутренние и внешние коммуникации объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Объект оценки, как и объекты – аналоги имеют необходимый комплект внешнего и внутреннего инженерного сервиса, включающего в себя: водоснабжение, канализацию, электричество. Таким образом, данная корректировка равна 0.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### На площадь объекта

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>1</sup>.

<http://cyberleninka.ru/article/n/retrospektivnyy-analiz-masshtabnyh-effektov-dlya-razlichnyh-tipov-i-mestopolozheniya-nezhiloy-ndvizhimosti>

Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131 \times Ln(P) + 2,1183,$$

где:

**C** – относительная стоимость объекта, ден.ед./м<sup>2</sup>;

**P** – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = \left( \frac{C_{O}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

**K<sub>П</sub>** – размер корректировки на общую площадь;

**C<sub>O</sub>** – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м<sup>2</sup>;

**C<sub>OA</sub>** – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м<sup>2</sup>.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже. Таблица  
**Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м <sup>2</sup>	101,4	61,7	185	366	337
Корректировка на различие в общей площади		0,8255	1,1175	1,2155	1,2125

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м <sup>2</sup>	86,2	131	714	300	427
Корректировка на различие в общей площади		1,3125	0,8785	0,9255	0,9275

<sup>1</sup> Источник информации: Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»; <http://срса.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

### **Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей**

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Таким образом, данная корректировка равна 0.

### **Корректировка на наличие и тип коммуникаций**

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод). Таким образом, данная корректировка равна 0.

### **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.**

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

**Средняя арифметическая** - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу  $n=1$ .

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где  $X$  - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;  $N$  - общее количество значений  $X$  (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица





**Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.				
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.		45000000	97897005	110000000	134000000
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.		61,7	185	366	337
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		729335,4943	529173	300546,4481	397626,1128
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-29,5%	-29,5%	-29,5%	-29,5%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Корректировка на тип помещения		Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное



		состояние	состояние	состояние	состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		513816,8558	372802,3785	211734,9727	280127,5964
На площадь объекта	101,4	61,7	185	366	337
Корректировка, %		0,8255	1,1175	1,2155	1,2125
Скорректированная цена, руб/кв.м		424155,8144	416606,658	257363,8593	339654,7107
Тип и состояние подъездных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		424155,8144	416606,658	257363,8593	339654,7107
Наличие и тип коммуникаций	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		424155,8144	416606,658	257363,8593	339654,7107
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		424155,8144	416606,658	257363,8593	339654,7107
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		106038,9536	104151,6645	64340,96482	84913,67767
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях					359 445,26 рублей за 1 кв.м.
Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность.					36 447 749,42 рублей
Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.					18 223 874,71 рублей



**Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.				
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.		65000000	270000000	65000000	99000000
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.		131	714	300	427
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		496183,2061	378151,2605	216666,6667	231850,1171
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-29,5%	-29,5%	-29,5%	-29,5%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Корректировка на тип помещения		Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние



**ЦЕНСУС**  
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

**Оценочная компания  
общество с ограниченной ответственностью «Ценсус»,  
аккредитованное при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО»**

Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		349561,0687	266407,563	152641,6667	163338,4075
На площадь объекта	86,2	131	714	300	427
Корректировка, %		1,3125	0,8785	0,9255	0,9275
Скорректированная цена, руб/кв.м		458798,9027	234039,0441	141269,8625	151496,373
Тип и состояние подъездных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		458798,9027	234039,0441	141269,8625	151496,373
Наличие и тип коммуникаций	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		458798,9027	234039,0441	141269,8625	151496,373
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		458798,9027	234039,0441	141269,8625	151496,373
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		114699,7257	58509,76103	35317,46563	37874,09324
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях					246 401,05 рублей за 1 кв.м.
Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность.					21 239 770,13 рублей
Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.					3 034 252,88 рублей

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 16 января 2017 года:

№	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, выраженная в рублях
1.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	<b>18 223 874,71 рублей</b>
2.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	<b>3 034 252,88 рублей</b>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Против использования доходного подхода в рамках настоящей оценки у оценщика имелись обоснованные аргументы.

Доходный подход. В процессе оценки было выяснено, что в данной юридическое лицо, являющееся собственником оцениваемого объекта, находится в процедуре конкурсного производства, его деятельность прекращена. Длительность процедуры



конкурсного производства неопределенна, и может продолжаться несколько лет. В связи с этим использование данного объекта нежилой коммерческой недвижимости как доходной, в обозримом будущем не представляется возможным. Кроме того, при реализации данного объекта, в рамках процедуры конкурсного производства цели и планы использования данного помещения новым собственником не выяснены.

Несмотря на развитый рынок аренды помещений в городе Москва, этот рынок остается «теневым», в результате чего точно определить величину денежного потока, возможно получаемого за счет аренды помещений, не представляется возможным.

Договоры аренды помещений часто заключаются на срок менее года (364 календарных дня, что позволяет потенциальным сторонам не регистрировать их.

Бытует мнение, что в случае заключения договора на срок более года, он требует обязательной регистрации в Росреестре. В действительности, это не так. Гражданский кодекс РФ и ФЗ №122-ФЗ от «21»июля 1997г. «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержат требований об обязательной регистрации договора найма помещений, поэтому решение о регистрации принимается по согласованию сторон и совершенно добровольно.

Регистрация в большей мере необходима нанимателю помещений в качестве гарантии того, что его право на аренду помещений охраняется законом. Механизм защиты прост: сведения о том, что помещение находится в аренде, вносятся в ЕГРП и в случае если собственник решит продать помещение, ему придется: во-первых: заблаговременно уведомить нанимателя о смене собственника, во-вторых: уведомить потенциального покупателя помещений об обременении. В случае если всех устроит такое положение вещей, то сделка купли-продажи состоится, а новый владелец помещений будет обязан перезаключить договор найма помещений с нанимателем, не ухудшая положения последнего. Внимание: условия одностороннего досрочного расторжения договора наймодателем предусмотрены ст. 687 ГК РФ и включают в себя: использование нанимателем помещения не по назначению, значительное ухудшение состояния помещений нанимателем или лицами, за которых ответственен наниматель, не внесение арендной платы более двух раз подряд (в случае если договор заключен на год или меньше) и более полугода (при сроке договора более года). Данный перечень обстоятельств является исчерпывающим. Во всех остальных случаях, наниматель может в судебном порядке отстаивать свое право на проживание в помещении.

Для наймодателя же регистрация договора не влечет никаких особенных гарантий, кроме, разве что, дополнительных доказательств существования арендных отношений с нанимателем в случае возникновения судебного спора. Кстати, ГК РФ предусматривает право нанимателя на одностороннее расторжение договора найма помещения, при условии уведомления об этом наймодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты освобождения квартиры.

[http://sovetnik.consultant.ru/arenda\\_i\\_najm\\_zhil\\_ia/chto\\_trebuets\\_zakon\\_pri\\_sdache\\_zhil\\_ia\\_v\\_arendu\\_bez\\_posrednikov/](http://sovetnik.consultant.ru/arenda_i_najm_zhil_ia/chto_trebuets_zakon_pri_sdache_zhil_ia_v_arendu_bez_posrednikov/)

Также, официальные ставки арендной платы сознательно занижаются, в целях уменьшения налогооблагаемой базы. Каждому наймодателю необходимо помнить, что получение платы за сдачу помещений в найм, является доходом, который облагается налогом на доходы физических лиц в размере 13% от полученной суммы. Декларацию о

таких налогах необходимо подавать самостоятельно. Платить НДФЛ в соответствии с Налоговым кодексом РФ можно ежемесячно или единовременно вносить всю сумму за год.

[http://sovetnik.consultant.ru/arenda\\_i\\_najm\\_zhil\\_ia/chto\\_trebuets\\_zakon\\_pri\\_sdache\\_zhil\\_ia\\_v\\_arendu\\_bez\\_posrednikov/](http://sovetnik.consultant.ru/arenda_i_najm_zhil_ia/chto_trebuets_zakon_pri_sdache_zhil_ia_v_arendu_bez_posrednikov/)

Кроме того, сдача помещений в аренду регулируется достаточно сложным законодательством. Основную роль в вопросах аренды и найма играет федеральное законодательство: и Гражданский кодекс.

Гражданский кодекс содержит нормы, относящиеся, именно к аренде и найму.

Законодатель предлагает нам два варианта для того, чтобы сдать помещение:

- юридическим лицам жилые помещения сдаются по договору аренды (гл. 34 ГК РФ),
- физическим – по договорам найма (гл. 35 ГК РФ).

Следует упомянуть такой документ, как Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В данном законе дается определение государственной регистрации (гл. 1), также говорится об органе, осуществляющем такую регистрацию, его правах и обязанностях (гл. 2). Закон определяет порядок государственной регистрации (гл. 3).

Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать информацию, необходимую для выяснения достоверной, подтверждаемой величины денежного потока. Информация, не подтвержденная документально, не может быть использована в рамках настоящего отчета, с тем что бы исключить возможность введения пользователя отчета в заблуждение.

Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке данного объекта, оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный, при обоснованном отказе от затратного и доходного подходов к оценке.

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 16 января 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16 января 2017 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 16 января 2017 года в рублях
1.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля	Обоснованный отказ от применения подхода	18 223 874,71 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода

	в праве 1/2.			
2.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	Обоснованный отказ от применения подхода	3 034 252,88 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

Таблица

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			0,0	1,0	0,0

При согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	0,00	1,00	0,00

Результаты оценки величины рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами, представлены в таблице.

Таблица

Наименование подхода	Полученная величина рыночной стоимости	Весовой коэффициент
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,0
Сравнительный подход	18 223 874,71 рублей	1,0
	3 034 252,88 рублей	
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода	0,0

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 16 января 2017 года, с учетом корректировок и округлений:

№	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях
1.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	18 223 874,71 рублей
2.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	3 034 252,88 рублей

## ГЛАВА № 8. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 16 января 2017 года.

Результаты определения величины рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

**Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «ИНТЕРСТРОЙСЕРВИС М» (ИНН: 7717089284, ОГРН 1027700279056), с учетом корректировок и округлений**

**27 620 620,97 рублей**  
**(Двадцать семь миллионов шестьсот двадцать тысяч шестьсот двадцать 97/100) рублей**

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
4.	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки; общая площадь земельного участка: 1546,0 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001057:1000; адрес (месторасположение) земельного участка: город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади; существующие ограничения (обременения) права: аренда, весь объект, земельный участок площадью 1546,0 кв.м., во временное владение и пользование в целях проектирования и строительства на участке многоуровневого паркинга ориентировочной общей площадью 1500,00 кв.м).	<b>6 362 493,38 рублей</b>
5.	Помещение (назначение: нежилое, учрежденческое, общая площадь: 101,4 кв.м.; кадастровый номер: 77:01:0001049:3334; адрес (месторасположение): город Москва, переулок Гагаринский, владение 24/7, стр.2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/2.	<b>18 223 874,71 рублей</b>
6.	Помещение (назначение: нежилое; общая площадь: 86,2 кв.м.; кадастровый номер: 77:010002025:2067; адрес (месторасположение): город Москва, улица Таганская, дом 36, корпус 2; вид права: общая долевая собственность, доля в праве 1/7.	<b>3 034 252,88 рублей</b>
	<b>Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях</b>	<b>27 620 620,97 рублей</b>

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Генеральный директор  
ООО «Ценсус»



Казанов Андрей  
Григорьевич

Оценщик,  
выполнивший и  
подписавший  
настоящий отчет



Казанов Андрей  
Григорьевич

22 февраля 2017 года.



## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
  - Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327
11. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
  12. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
  13. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

### **ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ**