



Независимый оценщик

Матвеев Александр Михайлович

член Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

г.Тамбов, ул.Воронежская, 29

телефон (4752) 73-16-95

Отчет

об оценке № 07-10-17

Объект оценки: нежилое здание и земельный участок, расположенные по адресу: г.Москва, ул.Гостиничная, д.10В, стр.1.

Цель оценки: определение рыночной стоимости имущества для судебного разбирательства.

Дата оценки: 21 июля 2017 г.

Заказчик: ЗАО «Инвестиции и управление»

Оценщик: ИП Матвеев Александр Михайлович.

г. Тамбов – 2017 г.

Оглавление

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
Задание на оценку	4
Допущения и ограничения	11
Применяемые стандарты стоимости	11
Основные понятия и определения	12
Источники информации	18
Описание объекта оценки	18
Описание места расположения объекта	24
АНАЛИЗ РЫНКА	25
РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	29
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44

Приложения:

- 1) Фотографии, сведения, полученные самостоятельно — на 10 листах.
- 2) Документы, полученные от Заказчика — на 51 листе.
- 1) Документы оценщика — на 2 листах.

1. Общие положения

1.1. Основные факты и выводы

На основании договора на проведение оценки № 07-10-17, заключенного 21 июля 2017 г. между ЗАО «Инвестиции и управление», именуемым в дальнейшем – Заказчик, и индивидуальным предпринимателем Матвеевым А.М., именуемым в дальнейшем - Оценщик, выполнена оценка рыночной стоимости имущества Заказчика, состоящего из нежилого здания и земельного участка, расположенных по адресу: г.Москва, ул.Гостиничная, 10В, стр.1 (далее – Объект оценки или Имущество), принадлежащих ЗАО «Инвестиции и управление», ИНН 7730145266. Дата оценки 21 июля 2017 года. Составлен отчет об оценке № 07-10-17 (далее - Отчет), дата составления Отчета – 11 августа 2017 г.

Оценка объекта оценки проводилась в соответствии с законодательно-нормативными актами РФ и общепринятыми стандартами и методами оценки, независимо и беспристрастно.

Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиками, отражен в соответствующих разделах отчета об оценке № 07-10-17, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка рыночной стоимости Имущества проводилась одним подходом - сравнительным, итоговое значение рыночной стоимости равно значению, полученному сравнительным подходом.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составила:

317560000 (Триста семнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей., в том числе:

Итоговая величина рыночной стоимости здания:

237780000 (Двести тридцать семь миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости права аренды земельного участка:

79780000 (Семьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Оценщик

А.М. Матвеев



1.2 Задание на оценку

Настоящее задание на оценку составлено 21 июля 2017 года с участием следующих сторон:

1. ЗАО «Инвестиции и управление», именуемое в дальнейшем Заказчик;
2. Индивидуальный предприниматель Матвеев Александр Михайлович, именуемый в дальнейшем – Оценщик.

Объект оценки: Здание и земельный участок, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Гостиничная, 10В, стр.1.

Таблица 1. Описание объектов оценки.

№ п/п	Здание, земельные участки
1	Здание, назначение: нежилое, общей площадью 5022,2 кв. м., кадастровый номер 77:02:0017001:1051, одно - двухэтажное, с панельными стенами, в составе здания – индивидуальный тепловой пункт, год постройки здания – 1994; с прилегающим земельным участком, общей площадью 8648 кв.м, состоящего из двух участков, площадью 3383 кв.м, кадастровый №77:02:0017001:95/002, являющегося частью улично-дорожной сети с кадастровым номером 77:02:0017001:95 и площадью 5265 кв.м, кадастровый №77:02:0017001:102, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Гостиничная, д.10В, стр.1 (кадастровые номера участков уточнены по выпискам из единого государственного реестра недвижимости, копии выписок – в приложении к отчету). Балансовая стоимость здания – 173692259,72 руб.

Имущественные права на объект оценки:

Здание принадлежит ЗАО «Инвестиции и управление», ИНН: 7730145266, на праве собственности (копия выписки из единого государственного реестра недвижимости прилагается), земельные участки – на праве аренды (копии договора аренды прилагаются).

Цель оценки: определение рыночной стоимости имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: судебное разбирательство. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Дата оценки: 21 июля 2017 года.

Срок проведения оценки: десять дней, считая от даты предоставления необходимых для проведения оценки объекта оценки информации и документов.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. При проведении оценки оценщик должен исходить из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.
2. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности.
3. При проведении оценки оценщик будет исходить из предположения об отсутствии каких-либо обременений объекта оценки правами третьих лиц (кроме аренды).

1.3 Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик: ЗАО «Инвестиции и управление», 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, д. 10В, стр. 1
ИНН 7730145266 ОГРН 1027739193294, в лице конкурсного управляющего Игнатова А.М.
действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2017 по делу
№А40-246461/2016.

Оценщик: индивидуальный предприниматель Матвеев Александр Михайлович
паспорт 68 14 836646, выдан отделом УФМС России по Тамбовской области в Советском районе
города Тамбова 08.10.2014, член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная
коллегия специалистов-оценщиков», свидетельство от 25 ноября 2015 года, дата внесения в
реестр 1 февраля 2008 года, регистрационный номер №01322. Ассоциация СРО «НКСО»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за №0006.
Страховой полис ООО «Росгосстрах» страхования ответственности оценщиков серия 4000 № 6042392,
срок страхования от 08.12.2015 по 07.12.2016 на сумму 30000000 (тридцать миллионов) рублей, по
одному случаю – на 7500000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей,
кандидат технических наук,
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 347138 Санкт-Петербургского государственного
университета экономики и финансов,
свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Тамбовский государственный технический
университет» от 2015 года,
свидетельство о внесении в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
серия 68 №000344015 от 04.10.2004, ИНН 683300383195,
адрес – г.Тамбов, ул.Воронежская, 29, тел. (4752) 73-16-95.
стаж работы в оценочном бизнесе – 20 лет, в качестве дипломированного оценщика - 16 лет.

1.4. Допущения и ограничительные условия, при проведении оценки.

1. При проведении оценки оценщик должен исходить из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится.
2. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком, будут использованы в процессе оценки без проведения специальной проверки их достоверности, исходя из предположения об их корректности.
3. При проведении оценки оценщик будет исходить из предположения об отсутствии каких-либо обременений объекта оценки правами третьих лиц (кроме аренды).

Отчёт подготовлен в соответствии со следующими ограничивающими условиями:

1. Отчет достоверен только в полном объеме и предназначен только для указанных в нем целей.
2. Отчет представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении результатов его использования.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью.
4. Все выводы и прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на рыночной ситуации, существующей на дату оценки, однако эти предположения могут измениться в будущем.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, 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.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В настоящем отчете (далее – Отчет) использовались законодательно-нормативные акты и стандарты РФ, обязательные к применению субъектами РФ:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (далее – ФСО-1), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее – ФСО-2), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (далее – ФСО-3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.
- стандарт Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», протокол № 26 от 24 сентября 2015 г., дата введения – 29 сентября 2015 г.);
- стандарт Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», протокол № 26 от 24 сентября 2015 г., дата введения – 29 сентября 2015 г.);

- стандарт Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке» (утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», протокол № 26 от 24 сентября 2015 г., дата введения – 29 сентября 2015 г.);
- стандарт Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости» (утвержден Правлением Ассоциации СРО «НКСО», протокол № 26 от 24 сентября 2015 г., дата введения – 29 сентября 2015 г.);

1.6. Основные понятия, используемые в Отчете

В настоящем Отчете использовались термины и определения, принятые в Гражданском кодексе РФ, в Законе "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей на дату отправки редакции), федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, а также в стандартах СРО НКСО.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Методом оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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:

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (ми) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Собственность: понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты.

Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

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

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

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.

Право аренды - право временного владения и пользование (или временного пользования) имуществом арендодателя за плату по договору **аренды** (имущественного найма).

Имущество - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты оценки:

отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

1.7. Задачи оценки

Процесс оценки состоит из решения оценщиком ряда задач, различных по объему и сложности, для достижения целей оценки. При проведении оценки эти задачи могут быть сгруппированы в следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке, и переопределение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — определение цели оценки или, в **ином** виде, — идентификация Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, **согласование** с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет **определена** стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно **использования** в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в **используемой** собственности. На основании этих данных оценщик составляет и согласует с **заказчиком** задание на оценку, которое впоследствии прилагается к договору и является **неотъемлемой** частью. На этом же этапе оценщиком составляется примерный план оценки с **целью** тщательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, **позволяющих** избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой **информации**. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на **подготовку** заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной **в каждом** конкретном случае информации. Результатом выполнения данного этапа является **договор** на оценку, который содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета **определенной** формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на **которой** будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, **зависит** от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников **информации** и зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции **Объекта** оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и **актуальности**.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится Объект оценки, его **текущую** конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их **сбор**. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки **Объекта** оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта **оценки**, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми **методами** и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при **проведении** оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих **факторах**, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, **информацию** о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и **качественных** характеристиках данных факторов;

а) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, фактических и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности и достаточности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Данные, использованные в отчете, должны сопровождаться указанием источников их получения, а содержание соответствующего раздела должно пояснять динамику цен в регионе, характер деловой активности, уровень ликвидности Объектов оценки.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть указаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обеспечения результатов о стоимости Объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. На основе содержания цели оценки и вида стоимости конкретного Объекта обосновывается необходимость применения каждого из перечисленных подходов:

1. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;

2. 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;
3. доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

В рамках каждого из подходов оценщик имеет право самостоятельно выбирать и применять методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка, используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же объекта, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Результаты обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

На заключительном этапе оценщик должен своевременно составить в письменной форме и представить заказчику отчет об оценке Объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки Объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки Объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки Объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки Объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки Объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости Объекта оценки.

В зависимости от вида Объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- основные факты и выводы;
- ссылки на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
- применяемые стандарты оценочной деятельности;

- описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки;
- анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке;
- согласование результатов.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по Объекту оценки (при их наличии).

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости оцениваемого Объекта оценки.

2. Представление и анализ информации об Объекте оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком

В ходе проведения оценки Имушества Оценщиком, были осуществлены сбор и обработка:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Имушества, приведен в таблице.

Таблица 2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Наименование документа	Дата документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости.	03.07.2017
2	Договор аренды земельного участка с дополнительными соглашениями	26.02.2001 - 26.06.2008
3	Свидетельство о государственной регистрации права	03.10.2011
4	Выписка из технического паспорта на здание	26.05.2009

ПРИМЕЧАНИЕ: Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов, содержащих недостоверные сведения

2.2. Описание Объекта оценки

2.2.1. Правовой статус Объекта оценки

Здание принадлежит ЗАО «Инвестиции и управление», ИНН: 7730145266, на праве собственности (копия выписки из единого государственного реестра недвижимости прилагается), земельные участки – на праве аренды (копии договора аренды прилагаются).

Ограничения и обременения: запрещение сделок с имуществом, ипотека. В соответствии с требованиями при проведении настоящей оценки допущениями и ограничениями, оценивается *полное право собственности на Объект оценки*. Земельный участок принадлежит ЗАО «Инвестиции и управление» на праве аренды, оценивается стоимость права аренды.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ 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».

При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из равноценности стоимости права собственности на имущество и стоимости самого имущества.

4.2.2. Описание объектов оценки.

Таблица 3. Описание объектов оценки.

№	Данные, земельные участки
	<p>Данные, назначение: нежилое, общей площадью 5022,2 кв. м., кадастровый номер 77:02:0017001:1051, одно - двухэтажное, с панельными стенами, в составе здания – индивидуальный жилой пункт, год постройки здания – 1994; с прилегающим земельным участком, общей площадью 8648 кв.м, состоящего из двух участков, площадью 3383 кв.м, кадастровый №77:02:0017001:95/002, являющегося частью улично-дорожной сети с кадастровым номером 77:02:0017001:95 и площадью 5265 кв.м, кадастровый №77:02:0017001:102, расположенным по адресу: г.Москва, ул.Гостиничная, д.10В, стр.1 (кадастровые номера участков уточнены по выпискам из единого государственного реестра недвижимости, копии выписок – в приложении к отчету). Балансовая стоимость здания – 173692259,72 руб.</p>

Фотографии объектов оценки – в приложении к отчету, кроме того, в приложении – копии документов, представленных Заказчиком.

2.3. Описание местоположения Объекта оценки

2.3.1. Москва

Объект оценки расположен в г. Москве на территории Северо-Восточного Административного округа, район Марфино. Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа. Крупнейший город России — численность населения - свыше 12380000 чел. До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 21 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 район. Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Солнечногорский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД. В свою очередь, остальные округа (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные администрации. Летом 2011 года появился проект расширения территории Москвы и её децентрализации — присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая Новая Москва) был реализован летом 2012 года.

Район Марфино находится в Северо-Восточном административном округе (СВАО) города Москвы. Площадь района Марфино составляет 2,26 км², население района 25,1 тыс. человек. В районе Марфино располагается станция метрополитена «Владыкино», возле центра района находится ещё одна станция «ПетровскоРазумовская». В районе Марфино имеются железнодорожные станции - «Окружная» Савёловского направления, «Останкино» Ленинградского направления и «Владыкино» Малое кольцо МЖД. К основным транспортным магистралям района относятся — Алтуфьевское шоссе, улицу Комдива Орлова и Станционную улицу. Район Марфино относится к району «спального типа».

В непосредственном окружении объекта оценки представлена преимущественно общественно-деловая застройка. Объекты промышленной инфраструктуры отсутствуют.

Транспортная доступность: 15-20 минут пешком от ст. метро «Петровско-Разумовская», 15-20 минут пешком от ст. метро «Владыкино». Нормальная обеспеченность общественным транспортом. Объект оценки располагается в месте с хорошей транспортной доступностью, находится на первой линии автодороги, в окружении общественно-деловой застройки, что повышает его ликвидность в качестве здания с целевым использованием под автосалон.

2.4. Анализ рынка Объекта оценки

2.4.1. Определение рынка Объекта оценки

Оцениваемое Имущество, по совокупности своих признаков, относится к т.н. «недвижимости» — объектам недвижимости и оборудованию. В соответствии с общепринятыми понятиями, недвижимость (недвижимое имущество) — это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и всё, что

прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, хотя в каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различения недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже.

Международные стандарты оценки МСО (см. «Общие понятия и принципы оценки») определяют недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество (real estate) как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней».

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Соответственно, все объекты оценки, не относящиеся к недвижимому имуществу, в данном случае, относятся к машинам и оборудованию.

Пространственными границами исследуемого рынка, по мнению Оценщика, являются границы Москвы (кроме центра) и ближайших к Москве населенных пунктов. Временные границы исследуемого рынка Оценщик определяет от начала 2017 года до даты оценки, исходя из срока экспозиции на рынке объектов недвижимости (2-6 месяцев). Таким образом, исследуемый рынок определен Оценщиком как рынок недвижимости в секторе «коммерческая недвижимость», расположенная в Москве (кроме центра) и рынок аренды земельных участков в Москве (кроме центра) в период с начала 2017 г. по дату оценки включительно.

2.4.2. Анализ состояния экономики и рынка недвижимости в России и Москве

В апреле 2017 года промышленное производство в РФ увеличилось на 2,3% по сравнению с апрелем 2016 года, согласно данным Росстата. Это достаточно позитивный результат, учитывая, что еще в марте рост показателя составил 0,8%. В феврале был зафиксирован спад промпроизводства на 2,7% на фоне календарного фактора - рабочих дней в феврале было на два меньше, чем в феврале прошлого года. В январе рост промпроизводства равнялся 2,3%.

За январь-апрель 2017 года промышленность выросла на 0,7% благодаря апрельскому показателю (за три месяца рост составлял лишь 0,1%). Экономисты ожидали значительно более скромного роста в апреле, консенсус-прогноз "Интерфакса" предполагал увеличение показателя на 1,1%. С исключением сезонного и календарного факторов в апреле 2017 года промпроизводство,

по расчетам Росстата, выросло на 0,8% (к марту) после роста на 1,2% в марте, снижения на 1,5% в феврале и увеличения на 0,7% в январе.

Важна структура этого роста, если посмотреть внимательнее, то в первом квартале 2017 года по сравнению с первым кварталом 2016 г. больше всего выросла добыча полезных ископаемых (+1.9%), а вот обрабатывающие производства показали сокращение -0.4%, а в реальности, скорее всего, просто колеблются возле нуля. Хороший признак в том, что чуть-чуть подрастают инфраструктурно важные отрасли - обеспечение электрической энергией, газом и паром +2.4%, водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов - 3.8%.

Если говорить, например, о автопроизводстве (рост за первый квартал на 22%), то действительно, ожидания роста очень хорошие — до 7% по итогам 2017 года, по словам Минпромторга. Однако, достигается этот рост за счет искусственного стимулирования: льготного автокредитования, льготного лизинга, за которые платит бюджет, а значит, налогоплательщик.

Положительную динамику показывает, по традиции, военная промышленность и отдельные сектора, связанные с нею. Так, по итогам 2016 года наблюдался рост в радиоэлектронной промышленности на 32%, в производстве спецхимии — на 22,5%, в сфере судостроения — свыше 16%, ракетно-космической отрасли — 7,5%, в авиационной — около 6%. Также в рамках курса импортозамещения наблюдается рост у производителей лекарств и отдельных видов продовольствия. Активно инвестируются средства, например, в производства по разведению рыбы и выращивание тепличных овощей.

Оборот розничной торговли в Москве в январе 2016г. составил 338.5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 91.6 % к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55.3%, непродовольственных товаров – 44.7% (в январе 2015г. – 55.7% и 44.3% соответственно). Индекс потребительских цен в январе 2016г. по отношению к предыдущему месяцу составил 101.1%, в том числе на продовольственные товары – 101.2%, непродовольственные товары – 100.6%, услуги – 101.5%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в январе 2016г. составила 19461.67 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 1.6%, с начала года – на 1.6% (в январе 2015г. – на 5.2%, с начала года – на 5.2%). В январе 2016г. цены на продовольственные товары увеличились на 1.2%, с начала года – на 1.2% (в январе 2015г. – на 5.8%, с начала года – на 5.8%). Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2015г., по оценке, составила 88624 рубля и по сравнению с ноябрем 2015г. возросла на 41.9%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5.2%.

Выводы: Социально-экономическое развитие г. Москвы по итогам 2016 года подвержено влиянию макроэкономической ситуации в стране. В целом, показатели социальноэкономического развития характеризуется разнонаправленной динамикой экономических показателей. Такой же разнонаправленной является и динамика цен на коммерческую недвижимость. Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда.

Цены на недвижимость в большой степени достаточно однозначно соотносятся со случающимися финансовыми кризисами. После падения цен на недвижимость по всей стране в 2009 году и стабилизации цен в 2010 году в 2011-2014 годах был отмечен общий рост цен за квадратный метр (как на первичном, так и на вторичном рынке). В данный момент рост цен на недвижимость снова приостановился из-за финансового кризиса. По некоторым ценам наблюдается даже тенденция к уменьшению. Аналогичные процессы происходят практически по всей территории России.

Для расчетов по зданию использованы данные из сети Интернет (сайты irr.ru, strategiya-invest.ru, domofond.ru, realty.dmir.ru, avito.ru) о продаже производственных зданий и помещений в Москве (кроме центральных районов). Для земельных участков использовались данные по стоимости аренды участков промназначения в Москве (кроме центра). В приложении приведены распечатки по предложениям о продаже производственных зданий и помещений и предложения по стоимости аренды земельных участков промышленного назначения. Разброс цен для производственных зданий и помещений в предложениях, используемых для расчетов – от 56000 рублей за квадратный метр до 110000 рублей за квадратный метр помещения, разброс цен для земельных участков (аренда) – от 70 рублей за квадратный метр в месяц до 92 рублей за квадратный метр в месяц. Для расчетов стоимости здания и стоимости права аренды земельного участка отобрано по 5 аналогов в этих интервалах цен (описаны далее в разделе «сравнительный подход», в приложении приведены распечатки информации из сети Интернет).

Определение стоимости осуществляется с учетом факторов, существенно влияющих на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При оценке в основном использован один подход – сравнительный (определения подходов – в разделе 1.6 – основные понятия, используемые в Отчете). Затратный подход не использовался, так как в представленной документации нет данных по строительным объемам здания. Доходный подход (точнее, его элементы) применялся для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка. Для оценки здания доходный подход не применялся в связи с меньшей точностью этого подхода в из-за введения промежуточных параметров, в расчетах которых достаточно много допущений.

3.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Учитывая, что данный подход к оценке недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным.

В соответствии с **методом прямого сравнения продаж с внесением корректировок**, стоимость объектов оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи объектов, схожих по своим характеристикам (по размеру, по доходу, по использованию и т.п.). После внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравниваемым объектом недвижимости, определяется стоимость объекта оценки.¹ Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с п. 22 ФСО № 1, 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.

Детализируя требования стандарта, можно выявить следующие этапы процесса применения сравнительного подхода:

Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

Проверка достоверности информации о сделках;

Определение единиц сравнения (1м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

Внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и условиями продажи;

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

3.2.2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Оценщиком был исследован рынок производственных зданий и помещений, зданий и помещений свободного назначения, расположенных в различных районах Москвы (кроме центральных), для определения стоимости здания были отобраны объекты сравнения, описанные ниже. Для расчета рыночной стоимости аренды земельных участков в рамках расчета рыночной стоимости права аренды были отобраны объекты сравнения также описанные ниже.

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения о продаже коммерческой недвижимости частных лиц и организаций. Были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки. При анализе торгов по продажам госимущества найдены торги завершённые (для них не использовались скидки на торг) и торги законченные без продажи или не законченные (для них использовались скидки на торг).

Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Оценщик включил в подборку предложения о продаже коммерческих зданий и помещений и предложения по аренде земельных участков.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов оценщиком не производился.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв.м общей площади зданий объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв.м площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Набор прав на недвижимость. В случае со всеми сопоставимыми объектами под продажей подразумевается передача права собственности.

Условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Условия сделки. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Информация, полученная Оценщиком, свидетельствует, что предложения о продаже объектов аналогов – от начала 2017 года до даты составления отчета, корректировка по времени не требуется.

Корректировка на цену предложения. Цены объектов были скорректированы в сторону уменьшения для цен предложения исходя из их снижения в процессе будущей реализации, скидка на торг, по данным Справочника оценщика недвижимости под ред.Лейфера, 2014г. для объекта недвижимости составляет 10%, для земельных участков – такая же.

Корректировка на место расположения. Так как оцениваемые объекты находятся в похожих местах по отношению к аналогам, корректировка не вводится.

Корректировка на размеры. Так как все аналоги и объект оценки – больших размеров (более 1000, 2000, 3000 кв.м) для расчетов не делалась корректировка на размер (Справочник оценщика недвижимости под ред.Лейфера, 2014 год, стр.199).

На основе анализа рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбранного информационного массива для зданий и аренды земельных участков отобрано по 5 аналогов. В качестве аналогов здания рассмотрены производственные и складские здания, здания центра технического обслуживания автомобилей, автотехцентра, данные из сети Интернет, распечатки прилагаются. Это помещение под склад на Рязанском проспекте, 2044,9 кв.м, продается по 63330 руб./кв.м, помещение центра ТО автомобилей на Щелковском шоссе, 3100 кв.м, продается по 110260 руб./кв.м, помещение под производство и склад (Люберцы), 1041 кв.м, продается по 60250 руб./кв.м, производство в Северном Измайлово, 3100 кв.м, предлагается по 56680 руб./кв.м, производственный комплекс на Алтуфьевском шоссе, 3271 кв.м, продается по 60490 руб./кв.м. Для земельного участка использовались как аналоги следующие участки промназначения, сдающиеся в аренду: участо 70 соток на ул.Вешняковская, 90 руб./кв.м в месяц, участок 100 соток. Сходненский туп., 70 руб./кв.м в месяц, участок 100 сот. ул.Иловайская, 80 руб./кв.м в месяц, участок 70 соток, ул.Полярная, 56680 руб/кв.м в месяц, участок 50 соток ул.Минская, 60490 руб./кв.м в месяц. Расчет стоимости здания и права аренды земельного участка приведен в табл.5. Пояснения для расчета права аренды земельного участка с элементами доходного подхода приведены ниже. Для всех аналогов используем корректировку на торг, 10%, других корректировок не делаем.

Табл.4. Расчет стоимости здания и права аренды земельного участка.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площ. кв.м	Стоим. кв.м аналога Руб.	Коррект коэфф. места распол. %	Коррект коэфф. размера %	Коррект. коэфф. условий продажи %	Рыночная стоимость руб., с НДС	Рыночная годовая арендная плата руб.	Годовая арендная плата по договору руб.	Разница арендных плат руб.	Рыночная стоимость права аренды, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Здание нежилое, г.Москва, ул.Гостиничная, д,10В, стр.1 (с земельным участком)	5022,2	63330	0	0	-10	317560000				
			110260	0	0	-10					
			60520	0	0	-10					
			56680	0	0	-10					
			60490	0	0	-10					
2	Земельный участок (право аренды)	8648	90,00	0	0	-10	657000	7884000	1501639	6382361	79780000
			70,00	0	0	-10					
			80,00	0	0	-10					
			92,00	0	0	-10					
			90,00	0	0	-10					

Расчет стоимости здания производился следующим образом: стоимости квадратного метра аналогов корректировались построчно, результаты складывались и усреднялись. Из средней стоимости квадратного метра и площади здания определялась его рыночная стоимость.

В столбце 8 показаны рыночная стоимость здания с земельным участком и рыночная величина месячной арендной платы. Расчет стоимости права аренды из этой величины показан ниже.

Расчет стоимости права аренды земли.

Право аренды земельного участка предоставлено сроком на 20 лет на основании договора аренды (копия договора аренды с дополнительными соглашениями, действующими на данный период, прилагается к отчету, кадастровые номера участков, приведенные в дополнительном соглашении №М-02-016714/2 от 29.01.2007 г., уточнены по выпискам из единого государственного реестра недвижимости). Стоимость права аренды земельного участка рассчитывается в данном случае из разницы между годовой рыночной арендной платой и годовыми арендными платежами, взятыми из существующего договора. Эта разница считается доходом, через него определяем стоимость права аренды. Рыночная величина месячной арендной платы определена в табл.4 из стоимости арендной платы земельных участков – аналогов сравнительным подходом.

Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от земельного участка к стоимости права аренды.

В настоящее время имеется несколько подходов к расчету коэффициента капитализации, разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты, т.е. оценки земель.

Примененный оценщиком подход – рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и, соответственно, расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в земельные участки считаются не рискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка России по долгосрочным депозитам, которая составляет в настоящее время около 8%.

Чистый операционный доход от сдачи участка в аренду (рыночная арендная плата в годовом выражении) рассчитывается умножением месячной арендной платы (столбец 8) на количество месяцев (12), итоговая величина приведена в столбце 9. Разницу за год между размером рыночной арендной платы и арендной платой, установленной по договору (приведена в ст.10), считаем в данном случае годовым доходом от права аренды земли (столбец 11).

Полученную разницу капитализируем со ставкой капитализации 8%, в результате чего получаем рыночную стоимость права аренды земли (столбец 12), с округлением до десятков тысяч рублей. Общая итоговая стоимость права аренды участка составляет 79780000 руб.

Согласование результатов. Заключение по оценке.

Так как для оценки каждой позиции использовался один подход, согласование результатов не требуется. Стоимость здания сравнительным подходом рассчитана по аналогам, продающимся вместе с земельными участками (с правом аренды земельных участков). Соответственно, для определения стоимости здания отдельно необходимо вычесть из рыночной стоимости здания с земельным участком (столб. 8, табл. 4) рыночную стоимость права аренды земельного участка (столб. 12 табл. 4). Итоговые результаты оценки приведены ниже.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составила:

317560000 (Триста семнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей., в том числе:

Итоговая величина рыночной стоимости здания:

337780000 (Двести тридцать семь миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости права аренды земельного участка:

79780000 (Семьдесят девять миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Оценщик

Матвеев А.М.



Отчет зарегистрирован оценщиком
11.08.2017 г.

Использованные нормативные документы и справочные материалы:

- Закон РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Коллектив авторов(под общей редакцией В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера) Академия оценки. М. : Дело, 1998.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербургский технический университет, 1997 г.
- Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
- Симонова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие - М.:ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006 г.