



## **Отчёт об оценке**

*рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу:  
Россия, г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д 28, корп. 4,  
принадлежащих ЗАО «Верона»*

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 263-17/Н**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 27 октября 2017 г.**

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 24 октября 2017 г.**

**ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Верона»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»**

2017 г.

**Конкурсному управляющему  
ЗАО «Верона»  
г-ну Осиповой М.В.**

**Уважаемая Марина Викторовна!**

В соответствии с договором №263-17 от 13 сентября 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ЗАО «Верона».

Дата оценки - 24 октября 2017 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Этаж № 1, ком. Г, 25-28 (Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2009 № 77-77-09/126/2009-940). Площадь объекта: 1046,2 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп. 4 Кадастровый номер объекта: 77:09:0004003:3998. Номер государственной регистрации: 77/100/216/2017-2043 от 14.04.2017г.	41 960 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта .....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	4
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
2.1. Задание на оценку .....	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	6
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	8
2.8. Общие понятия и определения .....	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	12
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
3.1. Общие данные по г. Москва.....	13
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов .....	15
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	17
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>18</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	18
4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2017 - 2019 годах .....	18
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	18
4.1.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.....	20
4.1.4. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки....	21
4.2. Основные ценообразующие факторы .....	21
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>23</b>
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора .....	23
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора .....	23
<b>ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>25</b>
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	25
7.2. Согласование результатов.....	31
<b>ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>32</b>
8.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	32
8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
8.3. Перечень используемых документов и методических материалов .....	32
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>33</b>

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №263-17 от 13 сентября 2017 г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№ п/п	Наименование, краткая характеристика, по выписки из ЕГРП
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Этаж № 1, ком. Г, 25-28 (Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2009 № 77-77-09/126/2009-940). Площадь объекта: 1046,2 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп. 4 Кадастровый номер объекта: 77:09:0004003:3998. Номер государственной регистрации: 77/100/216/2017-2043 от 14.04.2017г.

\* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Этаж № 1, ком. Г, 25-28 (Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2009 № 77-77-09/126/2009-940). Площадь объекта: 1046,2 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп. 4 Кадастровый номер объекта: 77:09:0004003:3998. Номер государственной регистрации: 77/100/216/2017-2043 от 14.04.2017г.	Не применялся	41 960 000	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Наименование объекта: - Нежилое помещение. Назначение объекта: - нежилое. Этаж № 1, ком. Г, 25-28 (Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 28.12.2009 № 77-77-09/126/2009-940). Площадь объекта: 1046,2 кв.м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп. 4 Кадастровый номер объекта: 77:09:0004003:3998. Номер государственной регистрации: 77/100/216/2017-2043 от 14.04.2017г.	41 960 000

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной 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.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права - право собственности. Субъект права - Закрытое акционерное общество «Верона» (ИНН 7701987437, ОГРН 1137746083529) Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности. Обременений для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта нет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	24 октября 2017 г.
Срок проведения оценки	13 сентября 2017 г. - 27 октября 2017 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для продажи в процессе конкурсного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	27 октября 2017 г.
Порядковый номер отчёта	263-17/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Закрытое акционерное общество «Верона»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7701987437, КПП 770101001, ОГРН 1137746083529 от 05.02.2013 г. Местонахождение: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, строение 1, комната 6

### 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего	Решетников Александр Геннадьевич

на основании трудового договора с Исполнителем	
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 15 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись в реестре от 02 октября 2013 г. за №379
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №0200000-000674/17 от 22 сентября 2017г. сроком на 1 год с 30.09.2017г. по 29.09.2018г. выдан ООО «ЦСО», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.



2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путём расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО №2).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

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

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГК РФ).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Аренда** – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

## **2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает 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 расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие данные по г. Москва

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утверждённые герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ

**Рисунок 1.**  
Карта Москвы по округам



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

**Аэропорт** - район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район входит в Северный административный округ.

Раньше эта территория входила в состав Фрунзенского района. В 1991 году был образован муниципальный округ Аэропорт, получивший статус района в 1995 году. Муниципальное образование создано в 2003 году.

Граница района проходит по Ленинградскому проспекту, улицам Новая Башиловка, Верхняя Масловка, 8 Марта и Балтийской улице, а также по участку Рижского направления Московской железной дороги. Население

Численность населения - 78 867 человек.

На территории района находится Петровский парк. Также имеется сквер вокруг Амбулаторного пруда.

Площадь дорог и проездов на территории района составляет 86,5 га (27 % площади).

Основные транспортные магистрали — это Ленинградский проспект и улицы Новая Башиловка и Нижняя Масловка, являющиеся частью Третьего транспортного кольца.

По границе района пройдёт одна из крупнейших магистралей Москвы — Северо-Западная хорда, в состав которой будет включена Балтийская улица, а также построенный под развязкой на Соколе и Замоскворецкой линией Московского метрополитена Алабяно-Балтийский тоннель. Сама Развязка на Соколе является уникальным инженерным сооружением, включающим в себя:

- Ленинградский тоннель, 660 м (действует с 1961 года);
- Волоколамский тоннель, 1 730 м (действует с 2009 года);
- Волоколамская эстакада;
- Алабяно-Балтийский тоннель.

На границе района вдоль Ленинградского проспекта расположены станции метро «Динамо», «Аэропорт», «Сокол» Замоскворецкой линии метро.

### 3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки по адресу: г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп.4

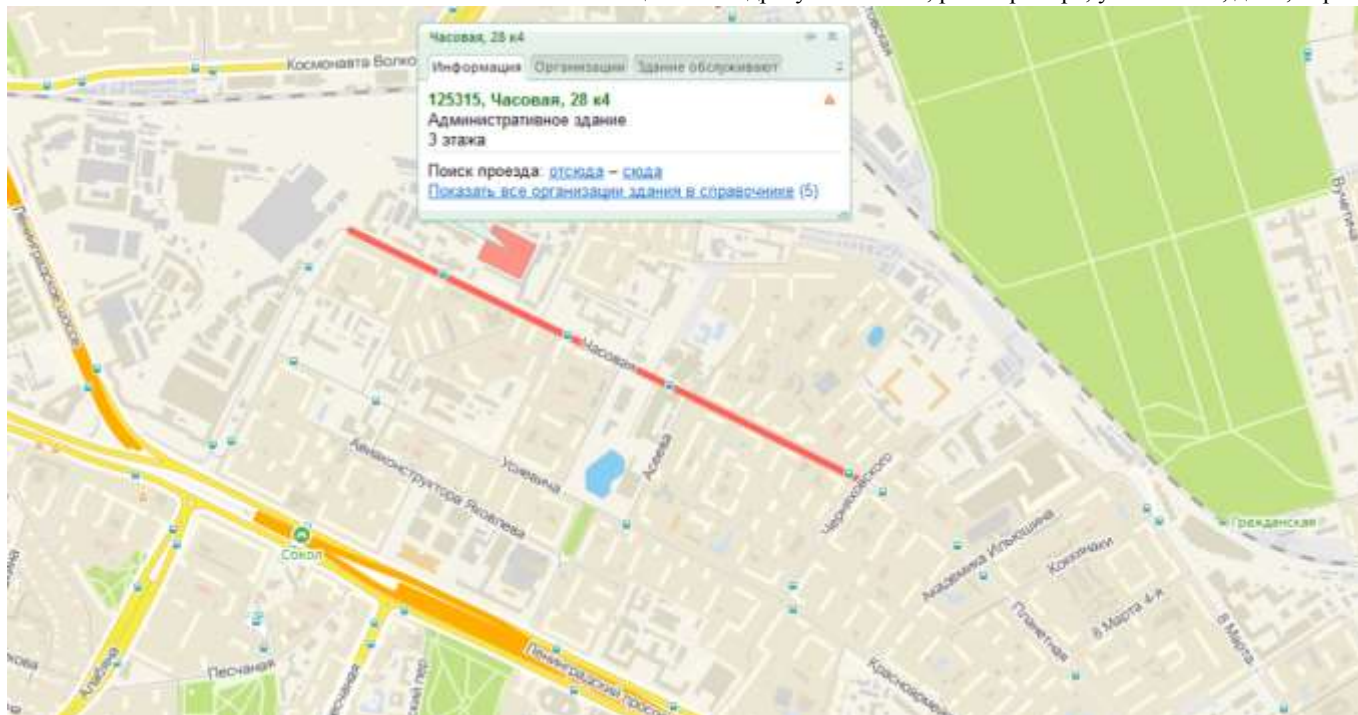


Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки по адресу: г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп.4

Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые, административные, производственные и общественные объекты)
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение
Транспортная доступность:	Хорошая. В 2-х минутах ходьбы на ул. Часовая находится остановка наземного общественного транспорта «1-ый Балтийский пер.».
Деловая активность:	Район расположения объекта характеризуется высокой степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения.
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт.

Таблица 6.

Характеристики объекта оценки по адресу: г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп.4

Наименование показателя	Значение показателя
<b>ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ</b>	
Год постройки	1962
Адрес (местоположение):	г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп.4
Тип здания	Свободного назначения
Количество этажей в здании	3
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Коммуникации	Все
Удалённость от метро:	м. Сокол (1000 м) ~ 15 минут ходьбы
Наличие и тип парковки:	Стихийная
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b>	
Этаж/этажность	1/3
Общая площадь, кв. м	1046,2

Текущее использование	Не используется, в процессе реконструкции
Кадастровый номер объекта	77:09:0004003:3998
Внутренняя отделка	Отсутствует

**Фото 1.**



**Фото 2.**



**Фото 3.**



**Фото 4.**



**Фото 5.**



**Фото 6.**





*Фото 7.*



*Фото 8.*



### **3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

## **Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

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

#### **4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2017 - 2019 годах**

Прогноз социально-экономического развития на 2017 - 2019 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

В свете данных событий, исход которых всё ещё неизвестен, бизнес занял выжидательную позицию. В краткосрочной перспективе последние события будут иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) ожидает снижение реального ВВП России в 2016 году на 0,8% и роста показателя на 0,8% в 2017 году, следует из очередного прогноза ОЭСР. Кроме того, ОЭСР сообщила, что прогнозирует рост реального ВВП РФ в 2018 году на 1%.

Глава Минэкономразвития Максим Орешкин сообщил журналистам, что в сентябре по сравнению с августовской версией был существенно снижен прогноз по инфляции на 2017 год - до 3,2% с 3,7%, а также повышен прогноз по курсу рубля и по ценам на нефть до 59,4 руб. за доллар в 2017 году с 59,7 руб., по среднегодовой цене на нефть Urals - до \$49,9 с \$49 за баррель.

#### **4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

## **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

## **2. Жильё (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

## **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

## **4. Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: «помещения свободного назначения (ПСН)».

### 4.1.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2017>) в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги августа 2017 г.

В августе на продажу предлагалось 1178 объектов общей площадью 1629 тыс. кв. м и общей стоимостью 290 млрд. руб., что ниже показателя июля на 12% по количеству и на 5% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13% и составила 178 488 руб./кв. м. Курс доллара в августе практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 13%, составив 2 994 \$/кв. м.

Рост цен год во многом был обусловлен выходом в августе большого объема дорогих офисных помещений. За год цены снизились на 10%.

Лидером по объёму предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 59%. Далее идут, помещения свободного назначения (17%), производственно-складские помещения (16%) и торговые помещения (7%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 178	290 774	1 629	1,38	178 488
К июлю 2017	▲ +12%	▲ +19%	▲ +5%	▼ -5%	▲ +13%
К августу 2016	▲ +16%	▼ -16%	▼ -9%	▼ -22%	▼ -8%



#### Помещения свободного назначения

Объём предложения объектов свободного назначения в августе 2017 г. по количеству вырос на 15%, а по общей площади - на 11%, составив 188 объектов общей площадью 260 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения выросла на 1% и составила 207 463 руб./кв. м.

Рост цен по помещениям свободного назначения может говорить о том, что все больше таких помещений переоборудуется под торговлю.

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	188	53 885	260	1,38	207 463
К июлю 2017	▲ +15%	▲ +11%	▲ +11%	▼ -4%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +29%	▲ +13%	▲ +2%	▼ -21%	▲ +12%

#### **4.1.4. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки**

Рынок коммерческой недвижимости в наибольшей степени ощутил на себе последствия кризиса: произошло существенное падение цен, как продажи, так и аренды, значительно снизились объёмы инвестиций в коммерческую недвижимость, и, как следствие, сократилось число заявленных к строительству объектов, а некоторые и вовсе оказались заморожены.

Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости России можно считать существенное превышение предложения над спросом. Найти платёжеспособного покупателя/арендатора в условиях экономической рецессии очень сложно.

Средневзвешенная цена по помещениям свободного состава составляет 207 463 руб./кв. м.

#### **4.2. Основные ценообразующие факторы**

Для выделения основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости г. Москвы Оценщиком проанализирован текст объявлений по предложениям. Наиболее часто встречающиеся факторы, которые, по мнению продавцов и посредников, могут привлечь потенциальных покупателей объектов свободного назначения, являются:

- местоположение в городе;
- удалённость от станции метро;
- площадь объектов;
- функциональное назначение;
- техническое состояние;
- физическое состояние здания;
- качество и состояние внутренней отделки;
- материал стен;
- этаж расположения;
- инженерно-техническое оснащение;
- наличие парковки;
- состав арендной платы;
- наличие отдельного входа.

## Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий её наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

**Физическая возможность:** Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: производственно-складские и административные.

**Правомочность:** Каких-либо законодательно установленных и документально подтверждённых ограничений на использование объекта в разрешённых целях не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

**Финансовая осуществимость:** все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют констатировать и прогнозировать отсутствие иных, более прибыльных и рентабельных возможностей использования рассматриваемых помещений.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путём проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов (п. 16 ФСО №7).

Объект оценки находится в стадии реконструкции. Исходя из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования помещений, а также анализа предоставленной информации, наивысший доход, возможно, получить, используя его в качестве помещений свободного назначения (как офисы, студии, апартаменты, торговые помещения), при условии завершения реконструкции и ввода в эксплуатацию.

## Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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 сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

*(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).*

### 6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения свободного назначения, вторичный рынок продаж в данном сегменте имеется, данные для применения сравнительного подхода имеются. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчёте используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса), невозможность ввиду технического состояния сдавать в аренду объект оценки до проведения ремонтных и общестроительных работ, прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, поэтому в данном отчёте он не используется.

**Вывод:**

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объектов оценки метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода будет наиболее предпочтительным для расчёта рыночной стоимости объекта оценки.



## Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Корректировки проводятся по наиболее значимым ценообразующим факторам.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) во 3 квартале 2017 года.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных со специализированного сайта объявлений: <https://www.cian.ru/> Расчёт стоимости объекта оценки см. таблицы ниже.

Таблица 7.

Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158327053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158327053/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162315877/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162315877/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164030631/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164030631/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160772958/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160772958/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151179893/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151179893/</a>
Адрес	г. Москва, р-н Аэропорт, ул. Часовая, д. 28, корп.4	Москва, район Сокол, Дубосековская ул., 11	Москва, район Аэропорт, Часовая ул., 23/8к1	Москва, район Аэропорт, ул. Черняховского, вл19	Москва, район Аэропорт, Большой Коптевский проезд, 6	Москва, район Коптево, Большая Академическая ул., 4
Площадь, кв. м	1 046,2	282,0	1 724,6	3 060,0	564,4	74,8
Цена предложения (продажи), руб.		21 950 000	100 000 000	244 850 400	57 000 000	6 000 000
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.		77 837	57 984	80 016	100 992	80 214
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Условия финансирования		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Статус аналога		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректирующий		0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
коэффициент						
Величина корректировки по модулю, %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		70 053	52 186	72 015	90 893	72 193
Дата предложения (продажи)	24.10.2017	24.10.2017	01.08.2017	23.10.2017	23.10.2017	01.08.2017
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		70 053	52 186	72 015	90 893	72 193
Диапазон площадей	1000-1500	250-500	1500-2000	>2000	500-750	<100
Корректировка на размер помещения		0,780	1,040	1,060	0,920	0,730
Величина корректировки по модулю, %		22,00%	4,00%	6,00%	8,00%	27,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		54 641	54 273	76 336	83 622	52 701
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж+подвал	1 этаж	5 этаж	подвал
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,026	1,00	1,16	1,37
Величина корректировки по модулю, %		0,00%	2,60%	0,00%	16,28%	36,99%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		54 641	55 685	76 336	97 234	72 193
Внутренняя отделка	требуется	стандартная	стандартная	shell&core	стандартная	стандартная
Корректировка на внутреннюю отделку		0,79	0,79	0,93	0,79	0,79
Этаж расположения		21,00%	21,00%	7,06%	21,00%	21,00%
Корректировка на этаж расположения		43 167	43 991	70 947	76 815	57 032
Величина корректировки по модулю, %	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	новое здание	удовлетворительное	удовлетворительное
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		0,71	0,71	0,63	0,71	0,71
Внутренняя отделка		29,00%	29,00%	37,17%	29,00%	29,00%
Корректировка на внутреннюю отделку		30 648	31 233	44 578	54 539	40 493
Сумма всех корректировок, %		82%	67%	60%	84%	124%
Удельный вес аналога	1,000	0,1913	0,2355	0,2605	0,1861	0,1265
Компонент рыночной стоимости, руб./кв. м		5 863	7 357	11 611	10 152	5 123
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	40 107					
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>41 960 000</b>					

### Определение корректировок к элементам сравнения.

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается равной 10,0% на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.169.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

2. *Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
3. *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
4. *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов - текущие, корректирование не проводится.
5. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Корректировка на размер общей площади принимается на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.103.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

6. *Этаж расположения.* Объект оценки и аналоги 1,3 находятся на 1-м этаже зданий, по ним корректировка не производится. У аналога №2 часть помещений находится в подвале, часть на 1-м этаже. Корректировка вводится пропорционально соотношению площадей 1-го этажа и подвала. Расчёт произведён ниже. Аналог №4 находится на 5-м этаже, аналог №5 – в подвале. корректировка принимается на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.127.

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м	Переводной коэффициент	Приведённая площадь, кв. м
Подвал	119	1,370*	163,0
1 этаж	1605,6	1,000	1605,6
Итого	1724,6	<b>1,026</b>	1768,6

\* $K_{\text{подв}} \rightarrow 1 \text{ этаж} = 1/0,73 = 1,370$

Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

7. *Состояние здания.* Объект оценки находится в стадии реконструкции, часть внешних стен и внутренних перегородок отсутствует. Корректировка на состояние здания принимается на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.138. По аналогу №3:  $K=0,71/1,23=0,63$

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

8. *Внутренняя отделка.* Объект оценки находится в стадии реконструкции, внутренняя отделка, в отличие от аналогов отсутствует. Корректировка на качество внутренней отделки принимается на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017)., табл.145.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 145

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельный ценз</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующий косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующий косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

9. *Удельный вес.* При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n}, \quad (1)$$

где:

$CK_1$  - сумма корректировок по аналогу №1;

$CK_2$  - сумма корректировок по аналогу №2;

...

$CK_n$  - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

[http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии  $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;  
 $P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднее квадратическое отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;  
 $n$  - количество элементов выборки;  
 $P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

**Таблица 9.**  
 Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв. м ( $P_{cp}$ )	Среднее квадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
Аналог №1	30 648	42 740	10 202	23,9%
Аналог №2	31 233			
Аналог №3	44 578			
Аналог №4	54 539			
Аналог №5	52 701			

**Вывод:** коэффициент вариации составил 23,9%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *достаточно однородны*.

## 7.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов даёт неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и даёт различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определённые соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$ ,  $k2$ ,  $k3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округлённых весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путём умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как расчёт был произведён только в рамках сравнительного подхода, то результату по этому подходу присваивается 100% в итоговой стоимости объекта оценки.

## Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 1.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Выписка из ЕГРН на объект оценки
2	Технический паспорт на объект оценки

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 2, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2017г.



## ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналог 1.

своб. назнач.  
**Москва, район Сокол, Дубосековская ул., 11** [Показать на карте](#)

+ Просмотров: всего 209, за сегодня 0 **Премум** сегодня, 02:20

- M Стрешнево, 10 мин. пешком
- M Войковская, 9 мин. пешком
- M Сокол, 19 мин. пешком

**21 950 000 руб.**  
 77 837 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 495 782-52-03 , +7 903 233-65-61 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	282 м²
Этаж:	1 из 5
Высота потолков:	2,75 м
Помещение:	занято
Специализация помещений:	бар, букмекерская контора, бытовые услуги, гостиница, зоомагазин, клиентский офис, ломбард, магазин, офис, парикмахерская, сауна, склад, учебный центр
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный со двора
Дата освобождения:	15.08.2017

**О здании**

Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Нежилое помещение , с арендным бизнесом , два отдельных входа , все помещение в собственности , общий метраж 282 кв.м.(28 помещений). Своя есть подстанция на 90 КВт.



ID:101531 PRO  
 +7 495 782-52-03

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

## Аналог 2.

**ЦИАН**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Посуточно   ПИК    ♥ 2   [+ Добавить объявление](#)

Бизнес-центры   Торговые центры   Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Аэропорт > метро Сокол > Часовая улица    [Изменить условия](#)   [Подписаться на похожие](#)

своб. назнач.    Просмотров: всего 184, за сегодня 0   Платное   1 авг, 12:21

**Москва, район Аэропорт, Часовая ул., 23/8к1**  
[Показать на карте](#)

**М** Сокол, 7 мин. пешком

**22 613 940 – 100 000 000 руб.**  
57 985 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 368-99-78    [В избранном](#)

Понадуйтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	390 – 1 724,6 м²
Этаж:	1 из 5
Высота потолков:	3 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	банк, магазин, медицинский центр, офис, хостел
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Дата освобождения:	15.08.2017
Электрическая мощность:	35 кВт



---

**О здании**

Год постройки:	1958
Тип здания:	офисно-жилой комплекс
Общая площадь:	1 724,6 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается готовый арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1724,6 кв. м. ЦЕНА ЗА КВ.М. 57 000 рублей!! Помещение находится на 1 этаже в жилом 5-ти этажном сталинском доме + подвал, по адресу: г. Москва, ул. Часовая д.23/8, стр.1, в пешей доступности от станции м. Сокол (640 м.). У помещения три входа по фасаду здания (со стороны 1-го Балтийского пер.) и два со двора, территория двора огорожена. Кабинетная система, выделена зона кухни, с/у, выполнен офисный ремонт. Все коммуникации в наличии. Возможна продажа по частям, отдельными блоками согласно плану. Собственник физическое лицо.

**KINS GROUP**    KINS Group PRO  
+7 926 368-99-78



# Аналог 3.

**ЦИАН**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Посуточно   ПИК    ♥ 2   [+ Добавить объявление](#)

Бизнес-центры   Торговые центры   Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Аэропорт > метро Аэропорт > улица Черняховского    [Изменить условия](#)   [Подписаться на похожие](#)

своб. назнач.    + Просмотров: всего 12, за сегодня 0   [Платное](#)   вчера, 02:33

## Москва, район Аэропорт, ул. Черняховского, вл19

[Показать на карте](#)  
▲ Аэропорт, 10 мин. пешком

**244 850 400 руб.**  
80 017 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 905 756-78-18 , +7 495 797-70-74    [♥ В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	3 060 м²
Этаж:	1 из 3
Мебель:	нет

---

**О здании**


Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	3 060 м²

**ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!**  
На продажу предлагается здание физкультурно-оздоровительного комплекса на улице Черняховского (пристройка к жилому комплексу).

Общая площадь - 3060 кв.м.

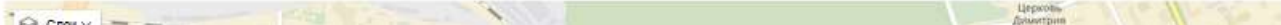
Состояние помещений - shell&core, планировка - открытая.  
Высота потолков: 1 этаж - 4,8 метра, 2 этаж - 5,4 метра.

В здании предусмотрен бассейн площадью 220 кв.м (11\*20 метра).  
Гостевая парковка со внешней стороны комплекса.  
Не оферта. Номер: 39666.

 **Chase Estate** PRO  
+7 905 756-78-18 , +7 495 797-70-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#)   [Комментарий](#)   [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#)   [Поделиться](#)   [Распечатать](#)

[КАРТА](#)   [360° ПАНОРАМЫ](#)   [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)





## Аналог 4.

**ЦИАН**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Посуточно   ПИК    2   + Добавить объявление

Бизнес-центры   Торговые центры   Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Аэропорт > метро Аэропорт > Большой Котевский проезд    Изменить условия   Подписаться на похожие

своб. назнач. в административном здании на Большом Котевском проезде, 6  
**Москва, район Аэропорт, Большой Котевский проезд, 6**  
[Показать на карте](#)

▲ Аэропорт, 15 мин. пешком  
▲ Сокол, 15 мин. пешком  
▲ Динамо, 10 мин. на машине

**25 349 044 – 57 000 000 руб.**  
100 993 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 903 774-19-38     В избранное

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН



**Об объекте**

Площадь:	251 – 564,4 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолков:	4 м
Специализация помещений:	офис
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	общий с улицы
Витринные окна:	нет

**Административное здание «на Большом Котевском проезде, 6»**

Год постройки:	1955
Линия домов:	первая
Общая площадь:	4 009 м²
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Местоположение здания - одно из удачных в районе "Аэропорт". Удобная транспортная и пешая доступность от станций метро Аэропорт и Сокол. 1955 года постройки. Продажа 5-ого этажа общей площадью 564,4 кв.м. В здании 6 уровней: 5-этажей, подвал. Высота потолков 4,6 м. Удобная планировка. Возможно использование или разбивка на 2 отдельных помещения на 251 кв.м. и 313 кв.м. с отдельными независимыми входами. Помещение полностью готово к въезду. В здании обустроен пункт охраны, серверная и индивидуальный тепловой пункт. Оборудованы автостоянки перед зданием и во внутреннем дворе. Рассматривается продажа с рассрочкой платежа сроком на 5 лет от департамента имущества города Москвы.



ЦИАН ID 1350

# Аналог 5.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > Ленинградское шоссе > САО > Коптево > метро Сокол > Большая Академическая улица

Новый поиск

своб. назнач.  
**Москва, район Коптево, Большая Академическая ул., 4**

[Показать на карте](#)

▲ Сокол, 22 мин. пешком  
Ленинградское шоссе 10,0 км. до МКАД

**6 000 000 руб.**  
80 214 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 833-91-61 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Об объекте

Площадь:	74,8 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	аптека, ателье одежды, банк, бытовые услуги, выпечка, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, продукты, салон красоты, стоматология, фитнес, фотостудия, цветы, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

### О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	74,8 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Управляющая компания:	МАКС-XXI
Вентиляция:	естественная
Отопление:	центральное

Уникальное предложение от собственника (физ. лицо, в собственности более 5 лет) - нежилое помещение площадью 74,8 кв.м., ПСН, офис - полностью готовый к работе, отличный ремонт, отдельный вход. Удобное расположение, вблизи Ленинградского шоссе (м. Сокол), сетевое окружение: магазины, аптеки, банки и т.д. Парковка рядом с домом. Расположен на цоколе жилого дома, имеются все необходимые коммуникации (интернет, телефон, электричество - 5 кВт, есть договор с Мосэнергосбытом). Состоит из 3 комнат (44,3-18,4-7,6), тамбура, уборной и умывальной, есть окно (приямок). Отличный вариант для использования в дальнейшем в качестве офиса, торгового помещения, салона красоты, под бытовые услуги, ломбард, склад и т.д. Сотрудничество с агентствами приветствуется.



ID:449203  
+7 926 833-91-61