

Индивидуальный предприниматель
Кузин Иван Валерьевич
Адрес: г. Орел, ул. Ливенская, д. 48а, кв. 28
Тел. 8-953-611-66-19
ИНН 575206785279 свидетельство о постановке
на налоговый учет серия 57 №001220453 от 04.02.2011 года
ОГРНИП 310574206400012 свидетельство о внесении в единый
госреестр индивидуальных предпринимателей
серия 57 № 001220452 от 05.02.2010 года
р/с 40802810309100002241
ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва
к/с 30101810000000000201 БИК 044525201

Отчет № 11-10-17/2

О результатах определения рыночной стоимости имущества ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28, являющихся залогом в ООО "Внешпромбанк" по договорам №Д3302/14 от 19 августа 2014г. и №Д3302/14-1 от 18 мая 2015г.

Дата составления отчета: 11 октября 2017 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28 - Роман Игоревич Коган, являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие» (ИНН 575206916309, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 2347, адрес для направления корреспонденции: 302028, г. Орел, ул. С. Шаумяна, д. 35, офис 314).

Оценщик: Кузин Иван Валерьевич

ОРЕЛ 2017 г.

Индивидуальный предприниматель**Кузин Иван Валерьевич**

Адрес: г. Орел, ул. Ливенская, д. 48а, кв. 28, Тел. 8-953-611-66-19, ИНН 575206785279 свидетельство о постановке на налоговый учет серия 57 №001220453 от 04.02.2011 года, ОГРНИП 310574206400012 свидетельство о внесении в единый госреестр индивидуальных предпринимателей серия 57 № 001220452 от 05.02.2010 года

р/с 40802810309100002241 ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва
к/с 30101810000000000201 БИК 044525201

**Конкурсному управляющему ОАО «АВС-ИНЖСТРОЙ»
– Когану Р.И.****Уважаемый Роман Игоревич.**

В соответствии с заключенным между нами договором № 35 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества от 21 сентября 2017 года, - произведена оценка **рыночной стоимости имущества ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28, являющихся залогом в ООО "Внешпромбанк" по договорам №Д3302/14 от 19 августа 2014г. и №Д3302/14-1 от 18 мая 2015г.**

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объекта оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 11 октября 2017 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 21.09.2017 года по 11.10.2017 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, имеет документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256,

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255,

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «20» июня 2007г., протокол №65.

3. Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол №5 от 18.09.2008).

Характеристика имущества, анализ рынка имущества в Орле и Орловской области, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом

всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость имущества ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28, являющихся залогом в ООО "Внешпромбанк" по договорам №Д3302/14 от 19 августа 2014г. и №Д3302/14-1 от 18 мая 2015г. по состоянию на 11 октября 2017 года, составляет с учетом округления:

65 119 152 рубля 00 копеек

Шестьдесят пять миллионов сто девятнадцать тысяч сто пятьдесят два рубля 00 копеек.

Из которых

№ п.п.	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Офис ул.Зорге д.28	59 603 918
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 149,2 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8202, Условный номер: 77-77-09/044/2006-932, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)	19 153 359
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 129,8 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8203, Условный номер: 77-77-09/044/2006-984, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)	16 662 909
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 185,3 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8204, Условный номер: 402186, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)	23 787 650

2	Экскаватор-погрузчик JCB 3CXSM 4T, цвет - желтый, вид движения - колесный.	2 937 480
3	Автомобиль специальный (бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO	1 448 948
4	Автобус 224302, цвет - серо-белый, МКПП, на базе Volkswagen Crafter	941 168
5	Специальная лаборатория 32590А, МКПП, цвет - белый	158 113
6	Грузовой а/м с бортовой платформой ГАЗ-330232, МКПП, цвет - белый	29 525
ИТОГО		65 119 152

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
ИП Кузнецов И.В.

Для документов



СОДЕРЖАНИЕ :

Сопроводительное письмо	2
1.Краткое изложение основных фактов и выводов	5
2.Определение задания на оценку... ..	6
3.Общие сведения.....	9
4. Описание объекта оценки	11
5.Социально- экономическое положение.....	13
6. Определение стоимости имущества сравнительным подходом	22
7.Оценки земельного участка	37
8. Определение стоимости имущества доходным подходом	45
9. Определение стоимости имущества затратным подходом	59
10. Согласование результатов.....	64
11. Условия и допущения.....	67
12. Список используемых литературных источников.....	68
13. Приложение.....	69

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

<i>Сведения о проведении оценки</i>	
Заказчик оценки	Конкурсный управляющий ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28 - Роман Игоревич Коган, являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие» (ИНН 575206916309, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 2347, адрес для направления корреспонденции: 302028, г. Орел, ул. С. Шаумяна, д. 35, офис 314).
Цели и задачи оценки	Во исполнение требований статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ Настоящая оценка проводится в целях определения рыночной стоимости для последующей реализации объектов оценки в соответствии с порядком, утвержденным собранием кредиторов Заказчика.
Основание для проведения Оценщиком оценки	Договор № 35 от 21 октября 2017 года на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества
<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Имущество ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28, являющихся залогом в ООО "Внешпромбанк" по договорам №Д3302/14 от 19 августа 2014г. и №Д3302/14-1 от 18 мая 2015г.
<i>Сведения об использованных документах и данных</i>	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Технический паспорт жилого помещения Инвентаризационная опись
Замечания по правоустанавливающим документам	Нет
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	http://orel.arbitr.ru www.rosreestr.ru документы представленные заказчиком
<i>Даты</i>	
Дата проведения оценки	11/10/2017
Дата определения стоимости объекта оценки	11/10/2017
Дата обследования объекта	21/09/2017
<i>Сведения о порядке проведения оценки</i>	

Используемые стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	<i>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (ФСО № 7). Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения (в редакции 2015 г.)</i>
Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	<i>Применение указанных стандартов обосновано обязательностью применения стандартов оценки, утвержденных правительством РФ, а также отсутствием предпосылок к применению иных стандартов оценки</i>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<i>Для оценки имущества использовался сравнительный, затратный и доходный подходы.</i>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<u>65 119 152 рубля 00 копеек</u>

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Рыночная стоимость (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость)

2.1. По поручению ЗАКАЗЧИКА на основании договора № 35 от 21 сентября 2017 года ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости имущества:

№ п.п.	Наименование объекта		Год выпуска	VIN номер	ПТС	Балансовая стоимость
1	Офис ул.Зорге д.28	464,3				20 537 175,75
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 149,2 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8202, Условный номер: 77-77-09/044/2006-932, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)	149,2				
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 129,8 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8203, Условный номер: 77-77-09/044/2006-984, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)	129,8				
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 185,3 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8204, Условный номер: 402186, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)	185,3				
2	Экскаватор-погрузчик JCB 3CXSM 4T, цвет - желтый, вид движения - колесный.		2012	JCB3CX4TH 02019488	ТС 846963	15 000,00
3	Автомобиль специальный (бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO		2011	X9H43532M B0000170	62 НА 010008	205 159,55
4	Автобус 224302, цвет - серо-белый, МКПП, на базе Volkswagen Crafter		2011	Z7Y224302 B0000219	52 НВ 413733	1 838 983,05
5	Специальная лаборатория 32590А, МКПП, цвет - белый		2007	X8932590A 70AY4003	52 МН 326848	св. отс.
6	Грузовой а/м с бортовой платформой ГАЗ-330232, МКПП, цвет - белый		2010	X96330232A 2388356	52 МХ 036648	393 644,07
ИТОГО						22 989 962,42

Иные участники общей долевой собственности согласно записям ЕГРП

Не зарегистрированы

Цель и задача оценки: Во исполнение требований статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ Настоящая оценка проводится в целях определения рыночной стоимости для последующей реализации объектов оценки в соответствии с порядком, утвержденным собранием кредиторов Заказчика.

Предполагаемое использование результатов оценки: для последующей реализации объекта оценки в соответствии с порядком, утвержденным собранием кредиторов Заказчика.

Вид определяемой стоимости: рыночная

Срок проведения оценки: с 21.09.2017 года по 11.10.2017 года

Дата обследования объекта оценки: 21.09.2017 года

Дата определения стоимости объекта оценки: 11.10.2017 г.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2.2. ОЦЕНЩИК:

Исполнитель оценки по договору:	Кузин Иван Валерьевич
Статус:	Индивидуальный предприниматель
ОГРНИП	310574206400012
	Свидетельство о внесении в единый госреестр индивидуальных предпринимателей Серия 57 № 001220452 от 05.02.2010 года
ИНН	575206785279
	Свидетельство о постановке на налоговый учет Серия 57 № 001220453 от 04.02.2010 года
Место нахождения:	РФ, г. Орел, ул. Ливенская, д. 48а, кв. 28
Член в саморегулируемой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство 0009158, регистрационный № 007094, включен в реестр членов РОО 11 января 2011 года.
Страхование ответственности:	Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис № S091R/776/00002/7 от 31.01.2017 года. Страховая сумма- 7 000 000 рублей
Оценщик, документ подтверждающий получения профессиональных знаний:	Кузин Иван Валерьевич Диплом ПП № 878865 от 12 октября 2010 г.
Паспортные данные:	Паспорт серия 5403 № 784532, выдан 07.12.2004 года Заводским РОВД города Орла, код подразделения 572-001
Стаж оценочной деятельности:	С 11 января 2011 года
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов:	<u>Не привлекались</u>

2.3. Заказчик: Конкурсный управляющий ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28 - Роман Игоревич Коган, являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Содействие» (ИНН 575206916309, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 2347, адрес для направления корреспонденции: 302028, г. Орел, ул. С. Шаумяна, д. 35, офис 314).

2.4. Дата проведения оценки (календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки): **11.10.2017 г.**

2.5. Цели и задачи проведения оценки объектов оценки. Определение стоимости имущества для совершения сделки

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Применяемые стандарты оценки: Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО СНМД РОО 02-010-2014. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. Основные положения (в редакции 2015 г.) СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (в редакции 2015 г.) СНМД РОО 03-010-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков (текст стандарта является идентичным тексту документа «Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”»). Принят Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 21 ноября 2013 г.), ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1) ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2) ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3), ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 4), ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (текст стандарта является идентичным ФСО № 6), ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7), СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами,

3.2. Идентификация объекта оценки.

Выделяют следующие виды объектов 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.

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. Законом к недвижимым вещам может быть

отнесено и иное имущество.

3.3. Под термином рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в настоящем отчете понимается следующее:

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

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

3.4. Выбор подходов к оценке, обоснование отказа от использования различных подходов определения рыночной стоимости для оценки конкретных объектов оценки.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки обычно используют комбинацию из трех основных подходов к оценке:

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

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

3.5. Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. **Затратный подход** показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

3.6. Сравнительный подход.

Сравнительный подход – метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

3.7. Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его

способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой:

Офисное помещение расположенное на первом этаже жилого многоквартирного дома.

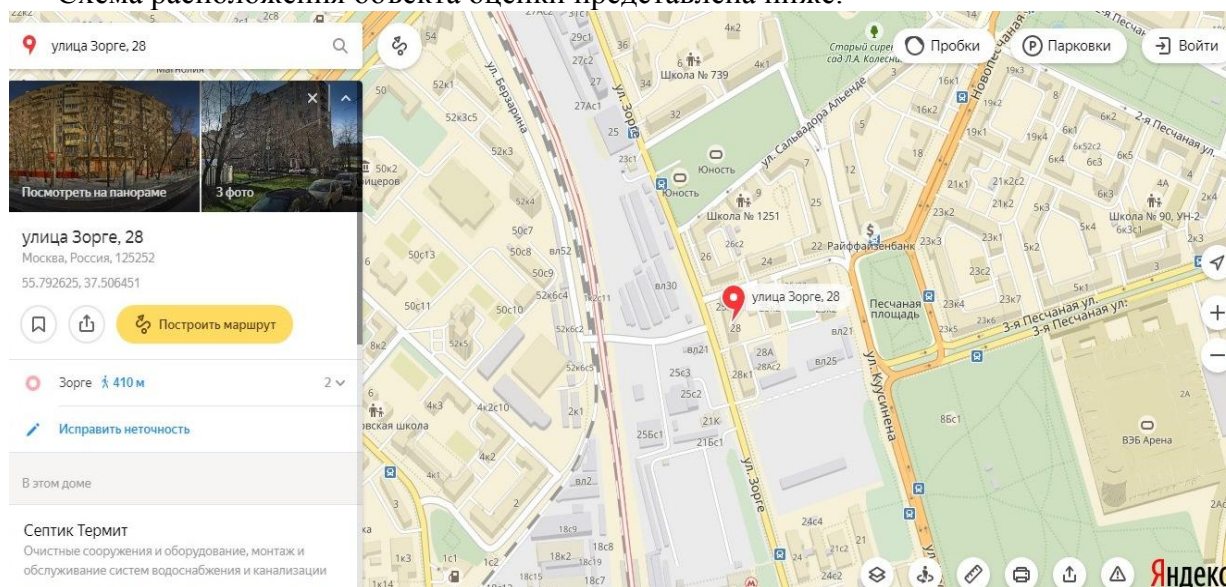
Дополнительные улучшения: Канализация центральная, холодное водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение 220 В

Территория месторасположения:

- Типичное использование ближайшего окружения: жилые многоэтажные жилые дома.
- Основной тип застройки территории месторасположения: отдельно стоящие здания.
- Транспортная доступность участка – хорошая, пешеходная проходимость хорошая.

Развитость инженерной инфраструктуры - составляет 100%.

Схема расположения объекта оценки представлена ниже.



Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- ◆ спрос на объекты данного типа;
 - ◆ близость объектов от общественных линий транспорта;
 - ◆ расположение объектов относительно административного центра города;
 - ◆ статус города;
 - ◆ экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
 - ◆ общая экономическая обстановка в стране;
 - ◆ необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
-

Анализ наилучшего использования объектов оценки

В соответствии с МСО 20051, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости 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 четырех перечисленных критериев.

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

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная ставка.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости (если объектом исследования является встроенное помещение), оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Сводная таблица результатов анализа НЭИ объектов оценки

Физически возможные способы использования	Торговое, офис
Правомочные способы использования	Торговое, офис
Финансово осуществимые способы использования	офис
Максимально эффективный способ использования	офис

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его прямое назначение. В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения об эксплуатации объекта оценки офисного помещения.

¹ IVS, 7th Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.

5. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЗА 2017ГОД

Основные показатели экономического и социального развития

	июнь 2017г.	апрель- июнь 2017г.	июнь 2017г. в % к		Апрель -июнь 2017г. в % к апрелю - июню 2016г.	<u>Справочно</u> апрель -июнь 2017г. в % к апрелю - июлю 2016г.
			К апрелю 2017г.	июню 2017г.		
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	-	98,7	107,9	101,6	104,0
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	19,5	42,2	104,8	105,8	104,9	107,7
Производство основных продуктов животноводства (в хозяйствах всех категорий):						
мясо (скот и птица на убой в живом весе), тыс. тонн	138,8	404,2	102,5	105,4	100,6	109,6
молоко, тыс. тонн	46,3	131,8	101,8	108,5	101,6	98,3
яйца, млн. штук	129,4	380,7	108,7	104,1	111,3	113,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	2600,6	8722,7	59,6	93,2	68,7	117,9 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	98,4	248,5	114,4	127,5	94,3	95,7
Грузооборот организаций автомобильного транспорта ³⁾ , млн. т-км	144,9	382,8	104,5	108,7	98,5	97,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	24274,8	68730,5	102,4	108,1	103,2	101,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	6545,3	19436,7	101,2	101,2	99,8	101,6
Индекс потребительских цен	-	-	105,3	100,4	106,7	114,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	-	-	98,9	98,8	100,6	119,9
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	109,4 ⁴⁾	126,8 ⁵⁾	107,8 ⁶⁾	93,0 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, рублей	24508,5 ⁸⁾	24492,7 ⁹⁾	106,4 ⁴⁾	100,1 ⁵⁾	105,3 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾
реальная	-	-	100,0 ⁴⁾	99,8 ⁵⁾	98,0 ⁶⁾	92,6 ⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных ¹⁰⁾ , тыс. человек	7,9	-	91,3	97,9	-	110,9 ¹¹⁾

	июнь 2017г.	апрель- июнь 2017г.	июнь 2017г. в % к		Апрель -июнь 2017г. в % к апрелю - июню 2016г.	Справочно апрель -июнь 2017г. в % к апрелю - июлю 2016г.
			К апрелю 2017г.	июню 2017г.		

Общая оценка социально-экономической ситуации

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в январе-августе 2017 года по сравнению с январем-августом 2016 года составил 103,8%, в августе 2017 года по сравнению с августом 2016 года - 106,2%, по сравнению с июлем 2016 года - 104,7%. По виду экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых" индекс производства в январе-августе 2017 года по сравнению с январем-августом 2016 года составил 102,8%, "Обрабатывающие производства" - 106,0%, "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" - 90,1%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-августе 2017 года составил 53014,9 млн. рублей, или 90,1% к январю-августу 2016 года. В обрабатывающих производствах объем отгруженной продукции в январе-августе 2017 года составил 342162,8 млн. рублей, что составляет 122,3% к январю-августу прошлого года; в организациях, осуществляющих производство и распределение электроэнергии, газа и воды - соответственно 17817,5 млн. рублей, или 103,3% к январю-августу 2016 года. **сельское хозяйство.** По расчетам, в январе-августе 2017 года всеми товаропроизводителями (включая хозяйства населения, фермеров и индивидуальных предпринимателей) реализовано на убой (в живой массе) 1063,2 тыс. тонн скота и птицы (106,6% к январю-августу 2016 года), в том числе птицы - 546,7 тыс. тонн (108,2%), свиней - 491,8 тыс. тонн (105,2%), произведено 363,3 тыс. тонн молока (97,4%), 965,0 млн. штук яиц (115,6%).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе-августе 2017 года составил 36758,0 млн. рублей, или 114,7% к уровню января-августа 2016 года (в сопоставимых ценах).

В январе-августе 2017 года сдано в эксплуатацию 837,4 тыс. м² жилья, что составляет 103,2% к уровню ввода января-августа прошлого года. Населением за счет собственных и заемных средств построено 705,3 тыс. м², что составляет 115% к уровню ввода января-августа 2016 года и 84,2% в общем объеме введенного жилья (в январе-августе прошлого года - 75,5%).

Транспорт. Грузовыми автомобилями организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2017 года перевезено 20,8 млн. тонн грузов, выполнено 1305,8 млн. тонно-километров, что, соответственно, на 3,0% и на 2,2% больше, чем в январе-августе прошлого года.

По маршрутам регулярных перевозок в январе-августе 2017 года эксплуатационными автобусами перевезено 76,3 млн. пассажиров, что составляет 97,0% к январю-августу 2015 года. Пассажирооборот за прошедший период составил 727,4 млн. пассажиро-км и снизился на 9,0%.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в январе-августе 2017 года составил 174552,2 млн. рублей, что в товарной массе составляет 93,6% к уровню января-августа 2016 года. В августе 2017 года по сравнению с предыдущим месяцем оборот

розничной торговли увеличился на 3,7%, по сравнению с августом 2016 года сократился на 8,1%.

На 85,6% оборот розничной торговли сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность вне рынков; доля реализации товаров на розничных рынках и ярмарках составила 14,4%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 38,4%, непродовольственных товаров - 61,6%.

Платные услуги. Объем платных услуг населению области в январе-августе 2017 года составил 48379,3 млн. рублей, что на 0,1% больше, чем в январе-августе 2016 года.

На долю бытовых услуг приходилось 16,3% общего объема платных услуг. Объем бытовых услуг населению области в январе-августе 2017 года составил 7894,3 млн. рублей, что на 3,3% больше, чем в январе-августе 2016 года.

Внешняя торговля. По данным Федеральной таможенной службы Российской Федерации внешнеторговый оборот области в январе-июне 2017 года составил 2017,9 млн. долларов США и по сравнению с январем-июнем 2016 года уменьшился на 36,8%, в том числе экспорт - 1190,9 млн. долларов США (снижение на 25,8%), импорт - 827,0 млн. долларов США (снижение на 47,9%).

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 364,0 млн. долларов США, в январе-июне 2017 года - также положительное (17,3 млн. долларов США). Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 59,0% (в январе-июне 2015 года - 50,3%), доля импорта - 41,0% (49,7%).

Потребительские цены. В августе 2017 года индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,5%.

Индекс потребительских цен в других областях Центрально-Черноземного района составил: в Тамбовской - 100,3%, Липецкой - 100,1%, Воронежской - 99,9%, Курской - 99,8%.

В августе 2017 года на 0,9%-3,2% снизились цены на филе рыбное, рыбные консервы в томатном соусе, рыбу живую и охлажденную, рыбу мороженую неразделанную. Сельдь соленая стала дороже на 1,2%.

Из наблюдаемых видов мясопродуктов на 0,6% снизились цены на баранину (кроме бескостного мяса) и окорочка куриные. При этом цены на свинину бескостную, фарш мясной и кулинарные изделия из птицы увеличились на 1,3%-2,3%.

Из других видов продуктов питания снизились цены на куриные яйца (на 2,7%), чай черный пакетированный и бараночные изделия (на 1,6%). В тоже время на 1,8%-5,7% выросли цены на сметану, соль, шоколад, консервы овощные для детского питания, крупу гречневую, масло подсолнечное, рис, сахар.

В августе 2017 года продолжилась тенденция снижения цен на плодоовощную продукцию: индекс цен на овощи составил 83,3%. Лук репчатый стал дешевле на 26,5%, свежие помидоры - на 21,6%, столовая свекла - на 21,5%, морковь - на 18,3%. Фрукты и цитрусовые подешевели на 7,5%. Рост цен наблюдался на чеснок (на 1,1%) и лимоны (на 1,8%).

В числе подешевевших на 0,4%-1,5% непродовольственных товаров - холодильники, спички, летние женские туфли из искусственной кожи, майки, футболки мужские, древесностружечные плиты, красный кирпич, мониторы, компьютеры. В тоже время на 2,0%-6,6% выросли цены на дрели электрические, мойки для кухни, общероссийские ежедневные газеты, стеклянную посуду, белье постельное, тетради, рюкзаки для школьников, юбки, блузки, платья для девочек школьного возраста, сорочки верхние для мальчиков дошкольного и школьного возраста.

В августе 2017 года тарифы на жилищно-коммунальные услуги выросли на 0,6%, в

том числе наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах подорожал на 8,2%, содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах - на 3,8%. На 7,5% увеличилась стоимость услуг проведения торжеств, на 5,5% - услуг в сфере зарубежного туризма, на 4,8% - сеанса лечебного массажа.

Цены производителей. В августе 2017 года по сравнению с июлем 2017 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 102,4%, в том числе на продукцию добычи полезных ископаемых - 93,1%, обрабатывающих производств - 103,4%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 102,5%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в августе 2017 года составил 103,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 103,2%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 103,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 102,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки, осуществляемые автомобильным транспортом, в августе 2017 года составил 100,0%; индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц - 100,0%.

Индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию составил 102,1%, в том числе на продукцию растениеводства - 99,9%, животноводства - 102,4%.

Финансы. В январе-июле 2017 года, по оперативным данным, положительный финансовый результат организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 61,2 млрд. рублей, относительно января-июля 2016 года этот показатель снизился на 9,6%.

Прибыль получили 73,5% организаций в объеме 65,5 млрд. рублей. Удельный вес прибыльных организаций относительно января-июля 2016 года увеличился на 1 процентный пункт, при этом сумма полученной прибыли сократилась на 14,3%.

По оперативным данным на конец июля 2017 года суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 730,5 млрд. рублей, в том числе просроченная - 2,3 млрд. рублей, или 0,3% от общей суммы задолженности. Общая задолженность увеличилась относительно конца июня 2017 года на 4,8%, просроченная - на 10,5%.

На долю кредиторской задолженности приходится 26,9% суммарной задолженности. Ее величина составила 196,4 млрд. рублей, из нее просроченная - 2,2 млрд. рублей, или 1,1% от общей суммы кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность увеличилась на 4,2%, просроченная - на 10,9%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам составила 534,1 млрд. рублей, в том числе просроченная - 92,1 млн. рублей. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности составил 0,02%. Задолженность по полученным кредитам и займам увеличилась на 5%, просроченная осталась на прежнем уровне.

Дебиторская задолженность составила 265,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 2,9 млрд. рублей. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме задолженности составил 1,1%. Дебиторская задолженность за июль 2017 года возросла на 8%, просроченная уменьшилась на 7,1%.

Денежные доходы. По предварительным данным объем денежных доходов населения в январе-июле 2017 года сложился в размере 274,8 млрд. рублей и увеличился по сравнению с январем-июлем 2015 года на 9,4%. На покупку товаров и оплату услуг население израсходовало 198,9 млрд. рублей, что на 8,3% больше, чем в январе-июле прошлого года. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей с корректировкой на индекс потребительских цен) в январе-июле 2016 года по сравнению с январем-июлем 2016 года уменьшились на 4,3%. Денежные доходы

в расчете на душу населения в январе-июле 2017 года сложились в сумме 25360,7 рубля и увеличились по сравнению с январем-июлем 2016 года на 9,2%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (по полному кругу организаций, без выплат социального характера) в январе-июле 2017 года составила 24564,2 рубля и по сравнению с январем-июлем 2016 года увеличилась на 6,5%.

Размер начисленной реальной среднемесячной заработной платы (рост заработной платы, скорректированный с учетом изменения сводного индекса потребительских цен) в январе-июле 2017 года по сравнению с январем-июлем 2016 года уменьшился на 7,4%. Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2017 года составила 9,9 млн. рублей. Задолженность по заработной плате на 1 августа 2016 года имела перед 176 работниками, все они - работники организаций строительства.

Занятость и безработица. Численность работников организаций. В общей численности занятого населения области в июле 2017 года 395,8 тыс. человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 9,6 тыс. человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2016 года составило 405,4 тыс. человек, или 98,6% к июлю 2016 года.

Безработица. По данным управления по труду и занятости населения области на конец августа 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояло 9,0 тыс. незанятых граждан, ищущих работу, из них 7,7 тыс. человек имели статус безработного.

На начало августа 2017 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,94% экономически активного населения.

Потребность в работниках. На начало августа 2017 года нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,5 человека (на конец августа 2016 года - 0,4 человека).

Демография. Число родившихся за январь-июль 2017 года составило 10248 детей, что по сравнению с январем-июлем 2016 года на 3 ребенка больше. Общий коэффициент рождаемости за январь-июль 2017 года составил 11,4 родившихся на 1000 человек населения, что на уровне соответствующего периода прошлого года. умерших за январь-июль 2017 года составило 12957 человек, что по сравнению с январем-июлем 2017 года на 2 человека больше. Общий коэффициент смертности населения составил 14,4 на 1000 человек населения против 14,5 в январе-июле 2016 года.

В возрасте до 1 года в январе-июле 2017 года умерло 159 детей против 158 в январе-июле 2016 года. Коэффициент младенческой смертности вырос на 1,8% и составил 5,7 умерших на 1000 родившихся против 5,6 в январе-июле 2016 года.

Естественная убыль населения за январь-июль 2017 года по сравнению с январем-июлем

2017 года уменьшилась на 1 человека и составила 2709 человек. Коэффициент

естественной убыли населения составил 3,0 на 1000 человек населения против 3,1 в

январе-июле 2016 года.

За январь-июль 2017 года в области зарегистрировано 6089 браков и 3786 разводов. По сравнению с январем-июлем 2016 года число браков снизилось на 11,3%, число разводов - на 16,6%. На 1000 браков приходится 622 развода против 661 в январе-июле 2016 года.

Миграционный прирост населения составил за январь-июль 2017 года 3879 человек, что на 76 человек, или на 2% больше, чем за январь-июль 2016 года.

Показатель замещения естественной убыли населения миграционным приростом.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым из рынка состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для вывода показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов могут быть: архив оценщика; банки данных риэлторских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного управления, где осуществляется регистрация сделок купли-продажи и ведется реестр собственников объектов недвижимости; публикации в периодической печати о состоявшихся сделках купли-продажи объектов недвижимости.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- назначению использования объекта;
- качеству объекта;
- передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- инвестиционной мотивации;
- путям финансирования и т.д.

Выбор объектов в качестве аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект. При этом следует обратить внимание на следующие моменты:

• **Характерный для данного сегмента срок экспозиции.** Если объект был продан за меньший для стандартного срока экспозиции период, это скорее всего свидетельствует о том, что цена была занижена. Напротив, если объект находился на рынке дольше стандартного срока экспозиции, то цена, по всей видимости, была завышена. И в том, и в другом случае сделка не является типичной для данного сегмента рынка и не может рассматриваться в качестве сравнимой.

• **Независимость субъектов сделки.** Если сделка заключена между головной и дочерней компаниями, то маловероятно, что сделка между ними была совершена по рыночной цене. То же самое относится к сделкам с объектами, обремененными залогом.

• **Инвестиционная мотивация.** Она должна быть одинаковой при осуществлении сделок с оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом, покупателем либо брокером или оценщиком, которые сопровождали данную сделку, поскольку часто на "вторичном" рынке в договоре купли-продажи указывается заниженная цена, а фактическая цена сделки гораздо выше. Это объясняется значительными ставками налогообложения дохода со сделок с недвижимым имуществом.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Это делается для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на создание (или ликвидацию) этой характеристики.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Применяются следующие *единицы сравнения*:

- цена за 1 га - для больших массивов сельскохозяйственного назначения, промышленного и жилищного строительства;
- цена за 1 м² - в деловых центрах городов, для офисов;
- цена за 1 лот - стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки;
- цена за фронтальный метр - при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе);
- цена за единицу плотности - коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка;
- цена за единицу, приносящую доход; в спортивных комплексах, ресторанах, театрах - это одно посадочное место, а в гаражах и автостоянках - место парковки одного автомобиля.

Элементами сравнения для объектов недвижимости являются:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования. В составе данного элемента сравнения анализируются:

- 2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.
- 2.2. Процентная ставка.
- 2.3. Срок займа.
- 2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

Способы определения величины поправки

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Необходимо учитывать, что:

- поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например, назначение использования объекта;
- не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, условия продаж.

Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на эти характеристики следует вносить в первую очередь.

Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка. В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- процентные;
- денежные;
- относительные;
- абсолютные.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (C_{\text{ед}} \cdot K_{\text{ед}}) \cdot P_{\text{пр}} = (C_{\text{ед}} \cdot P_{\text{пр}}) \cdot K_{\text{ед}},$$

где V - стоимость оцениваемого объекта;

$(C_{\text{ед}} \cdot K_{\text{ед}})$ - цена продажи аналога до учета поправки; $P_{\text{пр}}$ - величина процентной поправки;

$C_{\text{ед}}$ - цена продажи единицы сравнения; $K_{\text{ед}}$ - количество единиц сравнения.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества единиц сравнения. К

процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продаж.

Денежные поправки. Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) + (П_{од} \cdot K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \cdot K_{ед},$$

где $П_{од}$ - величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене продажи единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения.

Абсолютная денежная поправка относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта и ее величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения, например наличие автостоянки. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) + П_{ад},$$

где $П_{ад}$ - величина абсолютной денежной поправки.

Способы расчета и внесения поправок

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета;
- расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики. Ее аналитик и пытается оценить. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости. Цены на недвижимость рассчитываются в долларах, поэтому для определения поправки на время продажи необходимо знать индексы покупательной способности доллара. Данную информацию можно почерпнуть во многих финансово-экономических справочниках и специализированных периодических изданиях. Обычно для оценки используется информация о продаже объектов-аналогов, проданных в различные периоды времени. Для того чтобы определить вероятную цену оцениваемого объекта, необходимо определить сумму, за которую были бы проданы аналоги, если бы сделка состоялась на момент оценки объекта оценки.

На основе данных физического состояния зданий методом прямого анализа характеристик рассчитывается **процентная поправка на износ**. Расчет производится по формуле

$$П_{и} = (100 - И_{о}) : (100 - И_{анал}),$$

где $П_{и}$ - поправка на износ;

I_0 - износ оцениваемого объекта;

$I_{\text{анал}}$ - износ аналога.

Стоимость объекта с учетом поправки на износ рассчитывается по формуле

$$V = C_{\text{анал}} \cdot P_{\text{и}},$$

где V - вероятная стоимость оцениваемого объекта; $C_{\text{анал}}$ - продажи аналога; $P_{\text{и}}$ - поправка на износ.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Эти методы основаны на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные и определяются по следующей схеме, например:

Вариант 1. Сопоставимый и оцениваемый объекты имеют одинаковые характеристики (объекты идентичны). В этом случае поправки не вносятся.

Вариант 2. Оцениваемый объект на 10% лучше, чем сопоставимый, значит, стоимость сопоставимого объекта должна возрасти на 10%, чтобы отразить эту разницу.

Математически это выражается следующим образом:

$$Y = 100\%X + 10\%X; \quad Y = 1,1 X$$

где: X – цена продажи сопоставимого объекта недвижимости, Y – скорректированная цена сопост.недв-ти с учетом рассматриваемого фактора.

Вариант 3. Оцениваемый объект на 10% хуже сопоставимого объекта, тогда цена сопоставимого объекта уменьшается. Стоимость оцениваемого объекта с учетом этого различия находится из следующего выражения:

$$Y = 100\%X - 10\%X = 0,9 X.$$

Вариант 4. Сопоставимый объект лучше на 10% оцениваемого объекта. Цена сопоставимого объекта должна уменьшиться для того, чтобы учесть это различие:

$$X = 100\%Y + 10\%Y; \quad X = 1,1Y; \quad Y = X/1,1; \quad Y = 0,909X$$

Вариант 5. Сопоставимый объект на 10% хуже оцениваемого. Цена сопоставимого объекта должна возрасти для учета этого различия:

$$X = 100\%Y - 10\%Y; \quad X = 0,9Y; \quad Y = X/0,9; \quad Y = 1,111X$$

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка

Данный способ расчета величины поправки применяется экспертами-оценщиками в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента. Износ особенно трудно учесть в связи с тем, что рынок может признавать лишь небольшую часть стоимости затрат.

Регрессионный анализ

Определение величины поправок при оценке стоимости недвижимого имущества методом регрессионного анализа основано на установлении математической зависимости между количественными параметрами объектов и ценами их продажи и определении на основе этой зависимости рыночной стоимости оцениваемого объекта. Используется формула линейной регрессии, приведенная ниже:

$$Y = a + bX$$

Этап 3. Согласование результатов метода сопоставимых продаж.

Последним этапом сравнительного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Авторская методика согласования скорректированных стоимостей аналогов предусматривает использование следующего соотношения:

$$V = \sum_{n=1}^k V_n \cdot \frac{\frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}}{\sum_{n=1}^k \frac{S_n}{\sum_{i=1}^j |\Delta_{ni}|}},$$

где: V – согласованная рыночная стоимость объекта оценки за единицу сравнения;
 V_n – скорректированная цена продажи аналога;
 S_n – цена продажи аналога;
 $|\Delta_{ni}|$ – модуль относительной денежной поправки к цене продажи n -го аналога по i -му элементу сравнения;
 k – количество использованных аналогов объекта оценки;
 j – количество элементов сравнения.

Результат расчета стоимости имущества с точки зрения сравнительного подхода

Нежилое помещение, помещение, Площадь: 149,2 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8202, Условный номер: 77-77-09/044/2006-932, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
№ 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
2	Общая площадь помещений, кв.м.	149,20	230,4	162	145
3	Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_230.4_m_medtsentr_1012519298	https://www.cian.ru/sale/commercial/152606372/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164219017/
4	Этажность	первый этаж жилого здания	первый этаж жилого здания	12/17	8/17
5	Цена продажи, руб.		24 000 000	32 420 000	53 000 000
9	Цена продажи за единицу общей площади кв.м., руб. с НДС		104 167	200 123	365 517
11	Корректировки				
12	<i>Право собственности</i>	№ 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений
13	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
15	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
16	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
18	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
19	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
21	<i>Дата продажи</i>		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017

22	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
24	<i>Местоположение</i>	г.Москва, ул.Зорге, д.28	Москва, Филёвский б-р	Москва, район Хорошевский, 4-я, Магистральная ул., 5С11	Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 7
25	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
26	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
27	<i>Транспортная доступность</i>	хор	хор	отл	отл
28	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
29	Скорректированная цена, руб.		104 167	128 079	233 931
30	<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	отл	отл	отл	отл
31	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
33	<i>Балкон/лоджия</i>	нет	нет	нет	нет
34	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
36	<i>Отделка</i>	удовл	стандартная	стандартная	стандартная
37	Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
38	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
39	<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	все	все	все	все
40	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
41	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
42	<i>Использование (назначение строений)</i>	офис	офис	офис	офис
43	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
44	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
45	Скидка на торг, %		7,00%	7,00%	7,00%
46	Скорректированная цена, руб.		85250,0000	131024,8296	239311,4483
47	Весовой коэффициент		0,3300	0,3300	0,3400
48	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	152 737	28132,50	43238,19	81365,89
49	Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	22 788 299			

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Корректировка на местоположение: Оцениваемый объект находится в менее выгодном местоположении. Объекты-аналоги №2-3 находятся в более выгодном местоположении. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодным местоположением стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на транспортную доступность: Оцениваемый объект менее выгодную транспортную доступность. Объекты-аналоги №2-3 более выгодную транспортную доступность. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодной транспортной доступностью стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на отделку: Оцениваемый объект находится в состоянии «улучшенная отделка». Объекты-аналоги №1-3 находятся в состоянии «высококачественная отделка». Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №1-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений в состоянии «улучшенная отделка» к стоимости такого же офиса в состоянии «высококачественная отделка» составляет коэффициент 0,88. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,88

Корректировка на торг определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 2016-2017 года по данным ЦИАН (<https://www.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti>). Исходя из данных, значение корректировки принималось для вторичного рынка, цена сделки в среднем на 7,6% ниже цены объявления и составило -7% (среднее значение).

Нежилое помещение, помещение, Площадь: 129,8 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8203, Условный номер: 77-77-09/044/2006-984, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № ,77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)					
№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
2	Общая площадь помещений, кв.м.	129,80	230,4	162	145
3	Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svyobodnogo_naznacheniya_230.4_m_medtsentr_1012519298	https://www.cian.ru/sale/commercial/152606372/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164219017/
4	Этажность	первый этаж жилого здания	первый этаж жилого здания	12/17	8/17
5	Цена продажи, руб.		24 000 000	32 420 000	53 000 000
9	Цена продажи за единицу общей площади кв.м., руб. с НДС		104 167	200 123	365 517
11	Корректировки				
12	<i>Право собственности</i>	№ ,77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений
13	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
15	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
16	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
18	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
19	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
21	<i>Дата продажи</i>		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
22	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

23	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
24	<i>Местоположение</i>	г.Москва, ул.Зорге, д.28	Москва, Филёвский б-р	Москва, район Хорошевский, 4-я, Магистральная ул., 5С11	Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 7
25	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
26	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
27	<i>Транспортная доступность</i>	хор	хор	отл	отл
28	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
29	Скорректированная цена, руб.		104 167	128 079	233 931
30	<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	отл	отл	отл	отл
31	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
33	<i>Балкон/лоджия</i>	нет	нет	нет	нет
34	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
36	<i>Отделка</i>	удовл	отл.	стандартная	стандартная
37	Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
38	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
39	<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	все	все	все	все
40	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
41	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
42	<i>Использование (назначение строений)</i>	офис	офис	офис	офис
43	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
44	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
45	Скидка на торг, %		7,00%	7,00%	7,00%
46	Скорректированная цена, руб.		85250,0000	131024,8296	239311,4483
47	Весовой коэффициент		0,3300	0,3300	0,3400
48	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	152 737	28132,50	43238,19	81365,89
49	Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	19 825 209			

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Корректировка на местоположение: Оцениваемый объект находится в менее выгодном местоположении. Объекты-аналоги №2-3 находятся в более выгодном местоположении. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодным местоположением стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на транспортную доступность: Оцениваемый объект менее выгодную транспортную доступность. Объекты-аналоги №2-3 более выгодную транспортную доступность. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодной транспортной доступностью стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на отделку: Оцениваемый объект находится в состоянии «улучшенная отделка». Объекты-аналоги №1-3 находятся в состоянии «высококачественная отделка». Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №1-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений в состоянии «улучшенная отделка» к стоимости такого же офиса в состоянии «высококачественная отделка» составляет коэффициент 0,88. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,88

Корректировка на торг определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 2016-2017 года по данным ЦИАН (<https://www.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti>). Исходя из данных, значение корректировки принималось для вторичного рынка, цена сделки в среднем на 7,6% ниже цены объявления и составило -7% (среднее значение).

Нежилое помещение, помещение, Площадь: 185,3 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8204, Условный номер: 402186, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)					
№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
2	Общая площадь помещений, кв.м.	185,30	230,4	162	145
3	Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodno_go_naznacheniya_230.4_m_medtsentr_1012519298	https://www.cian.ru/sale/commercial/152606372/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164219017/
4	Этажность	первый этаж жилого здания	первый этаж жилого здания	12/17	8/17
5	Цена продажи, руб.		24 000 000	32 420 000	53 000 000
9	Цена продажи за единицу общей площади кв.м., руб. с НДС		104 167	200 123	365 517
11	Корректировки				
12	<i>Право собственности</i>	№ 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений	собственность, без ограничений

13	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
15	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
16	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
18	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
19	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
21	<i>Дата продажи</i>		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
22	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		104 167	200 123	365 517
24	<i>Местоположение</i>	г.Москва, ул.Зорге, д.28	Москва, Филёвский б-р	Москва, район Хорошевский, 4-я, Магистральная ул., 5С11	Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 7
25	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
26	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
27	<i>Транспортная доступность</i>	хор	хор	отл	отл
28	Корректирующий коэффициент		1,00	0,80	0,80
29	Скорректированная цена, руб.		104 167	128 079	233 931
30	<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	отл	отл	отл	отл
31	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
32	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
33	<i>Балкон/лоджия</i>	нет	нет	нет	нет
34	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная цена, руб.		104 167	160 099	292 414
36	<i>Отделка</i>	удовл	стандартная	стандартная	стандартная
37	Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
38	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
39	<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	все	все	все	все
40	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
41	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
42	<i>Использование (назначение строений)</i>	офис	офис	офис	офис

43	Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
44	Скорректированная цена, руб.		91 667	140 887	257 324
45	Скидка на торг, %		7,00%	7,00%	7,00%
46	Скорректированная цена, руб.		85250,0000	131024,8296	239311,4483
47	Весовой коэффициент		0,3300	0,3300	0,3400
48	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	152 737	28132,50	43238,19	81365,89
49	Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	28 302 089			

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Корректировка на местоположение: Оцениваемый объект находится в менее выгодном местоположении. Объекты-аналоги №2-3 находятся в более выгодном местоположении. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодным местоположением стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на транспортную доступность: Оцениваемый объект менее выгодную транспортную доступность. Объекты-аналоги №2-3 более выгодную транспортную доступность. Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №2-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений с более выгодной транспортной доступностью стоимости такого же офисного помещения составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,80

Корректировка на отделку: Оцениваемый объект находится в состоянии «улучшенная отделка». Объекты-аналоги №1-3 находятся в состоянии «высококачественная отделка». Следовательно, необходимо ввести корректировку по данному ценообразующему фактору для объектов-аналогов №1-3. В соответствии со статистических данных корректировок по состоянию на 01.09.2017 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>) отношение стоимости офисных помещений в состоянии «улучшенная отделка» к стоимости такого же офиса в состоянии «высококачественная отделка» составляет коэффициент 0,88. Таким образом, корректировка на состояние для объектов-аналогов №1-3 составляет 0,88

Корректировка на торг определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 2016-2017 года по данным ЦИАН (<https://www.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti>). Исходя из данных, значение корректировки принималось для вторичного рынка, цена сделки в среднем на 7,6% ниже цены объявления и составило -7% (среднее значение).

Информация об объектах аналогах для сравнительного подхода:

30.09.2017 Помещение свободного назначения, 230.4 м² Медцентр - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на са...



Объявления Магазины Помощь



Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 230.4 м² Медцентр

№ 1012519298, размещено 6 сентября в 15:36

252 (+6)

24 000 000 ₽



8 495 785-81-15

Написать сообщение

Агентство недвижимости «АКРУС»

Агентство

Контактное лицо

АКРУС

Адрес

Москва, м. Хорошево, Филёвский б-р

Площадь: 230.4 м²

Адрес: Москва, Филёвский б-р

Хорошево (1.8 км)

Багратионовская (2.2 км)

Шелепиха (2.3 км)

Посмотреть карту

Лот 27413. Продажа помещения свободного назначения, медцентра 230,4 кв.м. Филевский бульвар.

От метро Хорошево и Филевский парк 5 минут транспортом,

1-й этаж жилого дома.

Общая площадь 230,4 кв.м.

В настоящее время помещения арендует медцентр (краткосрочный договор).

Помещение в отличном техническом состоянии, только первый этаж, много окон, две «мокрые точки», имеет два отдельных входа (с улицы и со двора) и может быть разделено на два и более помещений и сдано по более высоким ставкам.

Цена – 24 млн. руб. (104 тыс. руб. за 1 кв.м.).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230.4_m_medtsentr_1012519298

1/2

01.10.2017 Продам офис 4-я Магистральная улица д. 5С11, город Москва метро Полежаевская - база ЦИАН, объявление №152606372

офис

Москва, район Хорошевский, 4-я
Магистральная ул., 5С11

М Полежаевская, 7 мин. пешком

32 420 000 руб.

200 124 руб. за м²

+7 926 917-76-27

В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 162 м²

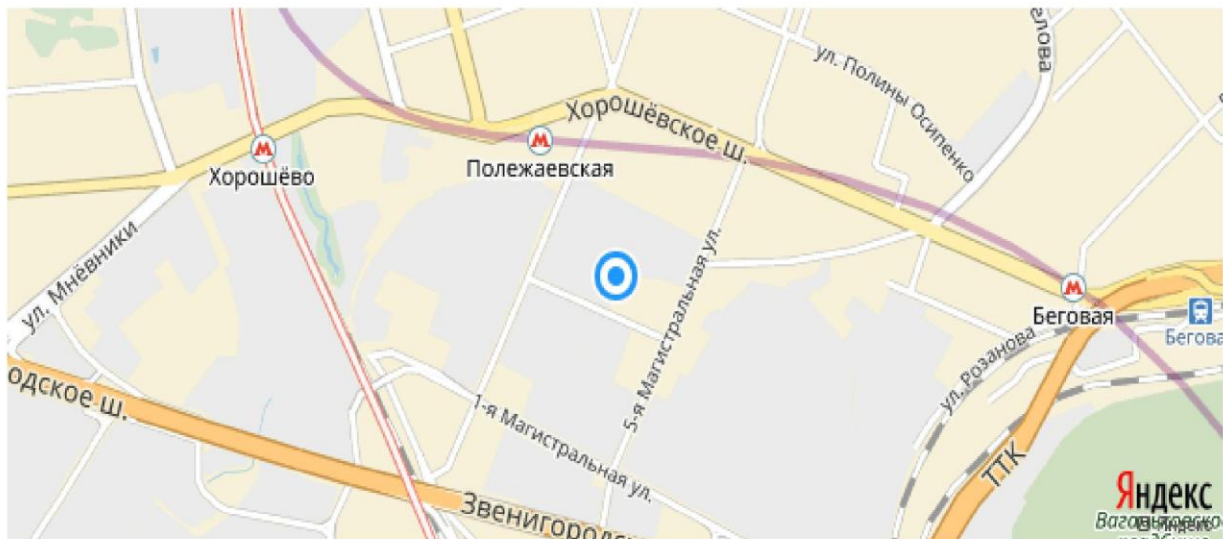
Этаж: 1 из 5

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 162 м²

Готово к показу! Местоположение здания: Ближайшие магистрали: Хорошевское шоссе 300 м, ТТК 1,9 км. Окружение и специализация района: промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на огороженной территории.



Похожие предложения



2-комн.кв, 64/33/14 м²,
этаж 17/17

Москва, Черноморский
бульвар, 4к2
М Чертановская, 10 мин.
пешком

14 950 000 □



2-комн.кв, 62/44/14 м²,
этаж 17/23

Москва, Варшавское
шоссе, 94
М Варшавская, 11 мин.
пешком

14 000 000 □



2-комн.кв, 54/29/12 м²,
этаж 3/17

Москва, Черноморский
бульвар, 10К1
М Чертановская, 6 мин.
пешком

11 190 000 □



2-комн.кв, 52/32/11 м²,
этаж 9/17

Москва, Черноморский
бульвар, 10К1
М Чертановская, 6 мин.
пешком

12 000 000 □



3-комн.кв, 56/37/6 м², этаж
1/9

Москва, Черноморский
бульвар, 4
М Варшавская, 12 мин.
пешком

9 600 000 □

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152606372/>

1/2

01.10.2017

Продам офис город Москва, метро Сокол, Волоколамское шоссе д. 7 - база ЦИАН, объявление №164219017

офис

Москва, район Сокол, Волоколамское ш., 7

▲ Сокол, 14 мин. пешком

▲ Стрешнево, 15 мин. пешком

▲ Панфиловская, 15 мин. пешком

53 000 000 руб.

365 518 руб. за м², продажа

+7 499 649-54-98

В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 145 м²
 Этаж: 1 из 5
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка

О здании

Год постройки: 1934
 Тип здания: жилой дом
 Участок: в собственности
 Категория: действующий

Нежилое помещение на первом этаже жилого дома для коммерческого использования

Оптимальный вариант для открытия торговой точки или организации офиса. Помещение имеет кабинетную планировку, внутреннюю отделку, необходимые сети и коммуникации.

Преимущества:

Легко добраться - рядом расположена остановка общественного транспорта, наличие автостоянки и подъездных путей

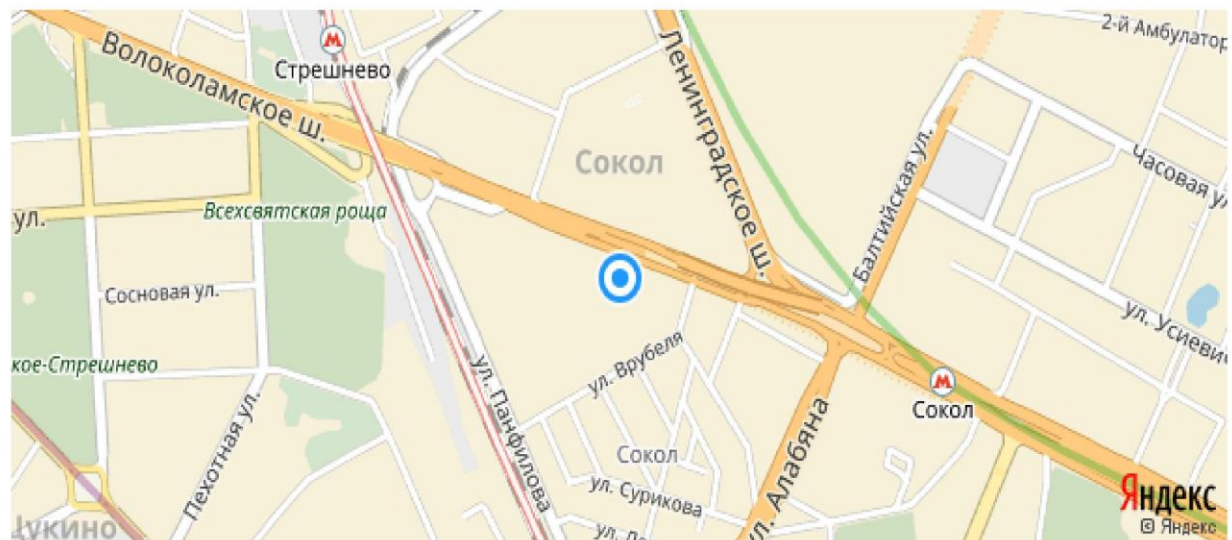
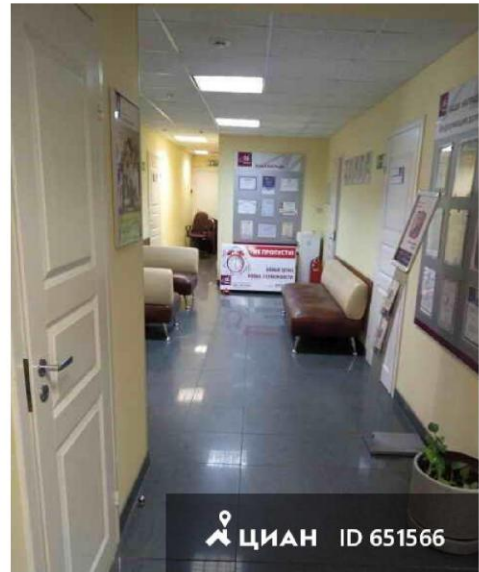
Объект расположен в жилой застройке мкрн "Сокол"

Рядом образовательные и медицинские учреждения, спортивные объекты, создающие дополнительные потоки потенциальных клиентов

В помещении установлены кондиционеры и пожарная сигнализация.

Адрес: г. Москва, Волоколамское ш., 7

Общая площадь: 144,9 кв.м.



Похожие предложения

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164219017/>

1/2

Определение стоимости движимого имущества сравнительным подходом

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Экскаватор-погрузчик JCB 3CXSM 4Т, цвет - желтый, вид движения - колесный.	экскаватор JCB 3CX	экскаватор JCB 3CX	экскаватор JCB 3CX
2	Год Выпуска	2012	2012	2012	2012
3	Источник информации		https://spec.drom.ru/moskva/excavator/prodaetsja-exkavator-jcb-3cx-57475829.html	https://spec.drom.ru/moskva/excavator/jcb-3cx-57028853.html	https://spec.drom.ru/moskva/excavator/jcb-3cx-57028711.html
4	Цвет	желтый	желтый	желтый	желтый
5	Цена продажи, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
11	Корректировки				
12	<i>Право собственности</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
13	Корректирующий коэффициент		1	1	1
14	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
15	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
16	Корректирующий коэффициент		1	1	1
17	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
18	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
19	Корректирующий коэффициент		1	1	1
20	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
21	<i>Дата продажи</i>		сен.17	сен.17	сен.17
22	Корректирующий коэффициент		1	1	1
23	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
24	<i>Состояние</i>	хор	хор	хор	хор
25	Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
26	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
27	<i>Тип двигателя</i>	диз.	диз.	диз.	диз.
28	Корректирующий коэффициент		1	1	1
29	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
30	<i>Мощность двигателя, л/с</i>	93	93	93	93
31	Корректирующий коэффициент		1	1	1
32	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
33	<i>Тип трансмиссии</i>	-	-	-	-
34	Корректирующий коэффициент		1	1	1
35	Скорректированная цена, руб.		2 700 000	3 500 000	3 500 000
36	Скидка на торг, %		9%	9%	9%
37	Скорректированная цена, руб.		2457000	3185000	3185000
38	Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
39	Стоимость автомобиля, полученная сравнительным подходом, руб.	2 937 480			

Скидка на торг, 9 %, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.2.2.1 стр52

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
1	Наименование объекта	Автомобиль специальный (бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO	бортовой с краном манипулятором на базе FORD CARGO	бортовой с краном манипулятором на базе FORD CARGO
2	Год Выпуска	2011	2012	2011
3	Источник информации		https://spec.drom.ru/oms/k/truck/bortovoj-s-kmu-manipuljator-na-shassi-ford-kargo-ford-cargo-55107206.html	бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO
4	Цвет	темно синий	красный	желтый
5	Цена продажи, руб.		3 600 000	2 550 000
11	Корректировки			
12	<i>Год Выпуска</i>	2011	2012	2011
13	Корректирующий коэффициент		0,9	1
14	Скорректированная цена, руб.		3 240 000	2 550 000
15	<i>Право собственности</i>	собственность	собственность	собственность
16	Корректирующий коэффициент		1	1
17	Скорректированная цена, руб.		3 240 000	2 550 000
18	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные
19	Корректирующий коэффициент		1	1
20	Скорректированная цена, руб.		3 240 000	2 550 000
21	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие
22	Корректирующий коэффициент		1	1
23	Скорректированная цена, руб.		3 240 000	2 550 000
24	<i>Дата продажи</i>		сен.17	июн.17
25	Корректирующий коэффициент		1	1
26	Скорректированная цена, руб.		3 240 000	2 550 000
27	<i>Состояние</i>	удовл. Разобран манипулятор	хор	хор
28	Корректирующий коэффициент		0,6	0,6
29	Скорректированная цена, руб.		1 782 000	1 402 500
30	<i>Тип двигателя</i>	диз.	диз.	диз.
31	Корректирующий коэффициент		1	1
32	Скорректированная цена, руб.		1 782 000	1 402 500
33	<i>Мощность двигателя, л/с</i>	-	-	-
34	Корректирующий коэффициент		1	1
35	Скорректированная цена, руб.		1 782 000	1 402 500
36	<i>Тип трансмиссии</i>	мех.	мех.	мех.
37	Корректирующий коэффициент		1	1
38	Скорректированная цена, руб.		1 782 000	1 402 500
39	Скидка на торг, %		9%	9%
40	Скорректированная цена, руб.		1621620	1276275
41	Весовой коэффициент		0,5	0,5
42	Стоимость автомобиля, полученная сравнительным подходом, руб.	1 448 948		

Год выпуска, для объекта аналога 1 принят равным 0,9 Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.5.5.1 стр183

Состояние, 055 Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.6.2.1 стр239

Скидка на торг, 9 %, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.2.2.1 стр52

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Автобус 224302, цвет - серо-белый, МКПП, на базе Volkswagen Crafter	автобус Volkswagen Crafter	автобус Volkswagen Crafter	автобус Volkswagen Crafter
2	Год Выпуска	2011	2012	2014	2014
3	Источник информации		https://spec.drom.ru/tolyatti/bus/prodaetsja-avtobus-54523593.html	https://spec.drom.ru/moskva/buss/mikroavtobus-volkswagen-crafter-56978147.html	https://spec.drom.ru/volgograd/bus/volkswagen-crafter-2014-goda-vypuskaturisticheskij-s-germanii-54124198.html
4	Цвет	белый	белый	белый	синий
5	Цена продажи, руб.		1 400 000	2 400 000	1 950 000
6	Корректировки				
7	<i>Год Выпуска</i>	2011	2012	2014	2014
8	Корректирующий коэффициент		0,9	0,81	0,81
9	Скорректированная цена, руб.		1 260 000	1 944 000	1 579 500
10	<i>Право собственности</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
11	Корректирующий коэффициент		1	1	1
12	Скорректированная цена, руб.		1 260 000	1 944 000	1 579 500
13	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
14	Корректирующий коэффициент		1	1	1
15	Скорректированная цена, руб.		1 260 000	1 944 000	1 579 500
16	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
17	Корректирующий коэффициент		1	1	1
18	Скорректированная цена, руб.		1 260 000	1 944 000	1 579 500
19	<i>Дата продажи</i>		сен.17	сен.17	сен.17
20	Корректирующий коэффициент		1	1	1
21	Скорректированная цена, руб.		1 260 000	1 944 000	1 579 500
22	<i>Состояние</i>	удовл.	хор	хор	хор
23	Корректирующий коэффициент		0,7	0,7	0,7
24	Скорректированная цена, руб.		819 000	1 263 600	1 026 675
25	<i>Тип двигателя</i>	диз.	диз.	диз.	диз.
26	Корректирующий коэффициент		1	1	1
27	Скорректированная цена, руб.		819 000	1 263 600	1 026 675
28	<i>Мощность двигателя, л/с</i>	-	-	-	-
29	Корректирующий коэффициент		1	1	1
30	Скорректированная цена, руб.		819 000	1 263 600	1 026 675
31	<i>Тип трансмиссии</i>	мех	мех	мех	мех
32	Корректирующий коэффициент		1	1	1
33	Скорректированная цена, руб.		819 000	1 263 600	1 026 675
34	Скидка на торг, %		9%	9%	9%
35	Скорректированная цена, руб.		745290	1149876	934274,25
36	Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
37	Стоимость автомобиля, полученная сравнительным подходом, руб.	941 168			

Год выпуска, для аналога 1 принят равным 0,9, для аналога 2 и 3 равным 0,81, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.5.5.1 стр183

Скидка на торг, 9 %, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.2.2.1 стр52

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
1	Наименование объекта	Специальная лаборатория 32590А, МКПП, цвет - белый	Специальная лаборатория 32590А	Специальная лаборатория 32590А
2	Год Выпуска	2007	2007	2007
3	Источник информации		http://www.specserver.com/provider/11072/spetsavtogaz	https://gazavtomir.ru/catalogue/spectehnika/laboratorii
4	Цвет	белый	белый	белый
5	Цена продажи, руб.		365 000	345 000
6	Корректировки			
7	<i>Год Выпуска</i>	2007	2007	2007
8	Корректирующий коэффициент		1	1
9	Скорректированная цена, руб.		365 000	345 000
10	<i>Право собственности</i>	собственность	собственность	собственность
11	Корректирующий коэффициент		1	1
12	Скорректированная цена, руб.		350 000	345 000
13	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные
14	Корректирующий коэффициент		1	1
15	Скорректированная цена, руб.		350 000	345 000
16	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие
17	Корректирующий коэффициент		1	1
18	Скорректированная цена, руб.		350 000	345 000
19	<i>Дата продажи</i>		сен.17	сен.17
20	Корректирующий коэффициент		1	1
21	Скорректированная цена, руб.		350 000	345 000
22	<i>Состояние</i>	удовл. Разукomплектован а	отл	отл
23	Корректирующий коэффициент		0,5	0,5
24	Скорректированная цена, руб.		175 000	172 500
25	<i>Тип двигателя</i>	бензин	бензин	бензин
26	Корректирующий коэффициент		1	1
27	Скорректированная цена, руб.		175 000	172 500
28	<i>Мощность двигателя, л/с</i>	-	-	-
29	Корректирующий коэффициент		1	1
30	Скорректированная цена, руб.		175 000	172 500
31	<i>Тип трансмиссии</i>	мех	мех	мех
32	Корректирующий коэффициент		1	1
33	Скорректированная цена, руб.		175 000	172 500
34	Скидка на торг, %		9%	9%
35	Скорректированная цена, руб.		159250	156975
36	Весовой коэффициент		0,5	0,5
37	Стоимость автомобиля, полученная сравнительным подходом , руб.	158 113		

Скидка на торг, 9 %, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.2.2.1 стр52

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Грузовой а/м с бортовой платформой ГАЗ-330232, МКПП, цвет - белый	ГАЗ-330232	ГАЗ-330232	ГАЗ-330232
2	Год Выпуска	2010	2011	2012	2014
3	Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2011_1097977744	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_929322842	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2012_932334540
4	Цвет	белый	красный	белый	синий
5	Цена продажи, руб.		315 000	380 000	410 000
6	Корректировки				
7	<i>Год Выпуска</i>	2010	2011	2012	2014
8	Корректирующий коэффициент		0,9	0,81	0,81
9	Скорректированная цена, руб.		283 500	307 800	332 100
10	<i>Право собственности</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
11	Корректирующий коэффициент		1	1	1
12	Скорректированная цена, руб.		283 500	307 800	332 100
13	<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
14	Корректирующий коэффициент		1	1	1
15	Скорректированная цена, руб.		283 500	307 800	332 100
16	<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
17	Корректирующий коэффициент		1	1	1
18	Скорректированная цена, руб.		283 500	307 800	332 100
19	<i>Дата продажи</i>		сен.17	сен.17	сен.17
20	Корректирующий коэффициент		1	1	1
21	Скорректированная цена, руб.		283 500	307 800	332 100
22	<i>Состояние</i>	не рабочее, требуется кап ремонт	хор	хор	хор
23	Корректирующий коэффициент		0,2	0,2	0,2
24	Скорректированная цена, руб.		42 525	46 170	49 815
25	<i>Тип двигателя</i>	бензин	бензин	бензин	бензин
26	Корректирующий коэффициент		1	1	1
27	Скорректированная цена, руб.		42 525	46 170	49 815
28	<i>Мощность двигателя, л/с</i>	-	-	-	-
29	Корректирующий коэффициент		1	1	1
30	Скорректированная цена, руб.		34 020	36 936	39 852
31	<i>Тип трансмиссии</i>	мех	мех	мех	мех
32	Корректирующий коэффициент		1	1	1
33	Скорректированная цена, руб.		34 020	36 936	39 852
34	Скидка на торг, %		20%	20%	20%
35	Скорректированная цена, руб.		27216	29548,8	31881,6
36	Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
37	Стоимость автомобиля, полученная сравнительным подходом, руб.	29 525			

Год выпуска, для аналога 1 принят равным 0,9, для аналога 2 и 3 равным 0,81, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.5.5.1 стр183

Состояние, 02 Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.6.2.1 стр239

Скидка на торг, 20 %, Справочник оценщика машин и оборудования, Лейфер, табл.2.2.1 стр52

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);

- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствии таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_c) / H_a,$$

где

D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{\text{загрузки}} = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_n \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} P_a \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{P_a + P_{\text{нд}}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фикси рована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец не движимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возв}},$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возв}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}},$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}$$

где R_n – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

Расчет премий за риски:

- **надбавка за низкую ликвидность.** При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;
- **надбавка за риск вложения в недвижимость.** В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;
- **надбавка за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала.

(R норм возвр):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала *с учетом доли изнашиваемой части активов*. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$,

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{кап}} = \sum_n \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}$$

где ЧОД i – чистый операционный доход i го объекта аналога ; C_i – цена продажи i -го объекта аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается

$$R_m = \text{ДО} / K$$

где R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

K – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$$

где M – коэффициент ипотечной задолженности

Расчет коэффициента капитализации.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

i_o – безрисковая ставка процента, %;

i_c – риск за вложение в объект недвижимости, %;

i_l – премия на низкую ликвидность, %;

i_{in} – премия за качество менеджмента, %;

n_k – норма возврата на капитал, %.

www.proocenka.ru, <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

В качестве **безрисковой ставки** оценщики использовали доходность по облигациям Государственного займа (срок погашения 2013-2016 гг.), как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Среднее значение ставки доходности составило 7,15 % годовых. Источник информации – http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp.

Итого базовая ставка составит **7,15 %**.

Поправка за вложение в объект недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся **систематические и несистематические риски**, ко второму – **статичные и динамичные**.

На рынке в целом преобладает **систематический риск**. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды, установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную

страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надёжности плюс риск невыплат или частичных выплат страховки. Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта.

В таблице представлена оценка факторов риска, влияющих на объект недвижимости:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					X					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				X						
Изменение федерального и местного законодательств	Динамичный			X							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			X							
Ускоренный износ здания	Статичный				X						
Неполучение арендных платежей	Динамичный				X						
Неэффективный менеджмент	Динамичный					X					
Криминогенные факторы	Динамичный			X							
Финансовые проверки	Динамичный		X								
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		X								
Сумма		35									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		3,5									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости принимаем равной 3,5 %.

Определение премии за низкую ликвидность.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости (<http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>).

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R₆ - безрисковая ставка;

L- период экспозиции;

Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев).

$$П = 7,15 \times 12 / 12 = 7,15 \text{ \%}.$$

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана оценщиком по модели Инвуда:
 $0,19 / (((1+0,19)^{25})-1) \approx 0,2 \%$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере **1,0 %**.

Таким образом, ставка капитализации составит: $7,15 + 3,5 + 7,15 + 0,2 + 1 \approx 19 \%$.

Расчет потенциального валового дохода. В нашем случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся в соответствии с данными орловского рынка аренды помещений аналогичного функционального назначения и сходного удобства местоположения. Расчет величины арендных ставок представлен в нижеследующих таблице.

При расчете **действительного валового дохода** потери от недоиспользования рассчитывались на основе деления общей площади помещений на основную и вспомогательную согласно техпаспортам на объекты недвижимости, а также учитывался риск неполучения арендных платежей. Размер скидки на недоиспользование для аналогичных объектов составляет в среднем 10 %.

Для расчета **чистого операционного дохода** использовались среднерыночные данные в соответствии с наработками оценщика. В расчетах эксплуатационные расходы приняты равными 10 % от эффективного дохода.

Также оценщик отмечает, что при определении рыночной арендной ставки применялись предложения об аренде, очищенные от коммунальных платежей.

В качестве налоговой нагрузки были использованы налог на землю и налог на недвижимость.

Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Вид помещения	офис	офис	офис	офис
Арендуемая общая площадь, кв.м.		74	128	98
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1757	2083	1695
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_74_m_1054957055	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_128_m_v_horoshevskom_rayone_ot_sobstvennika_557689853	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_98_m2_m_oktyabrskoe_pole_v_1151831304
Дата предложения		Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на время		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1 757,00	2 083,00	1 695,00
Форма реализации		Предложение аренды	Предложение аренды	Предложение аренды
Юридические передаваемые права		Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на условия продажи прав аренды		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Местоположение	г.Москва, ул.Зорге, д.28	Москва, Карамышевская наб, 48К1	Москва, Берёзовой Рощи проезд, 12	Москва, Народного Ополчения ул, д.49
Корректировка на местоположение		1	1	1

Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Капитальность строения	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на капитальность строений		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Корректировка на масштаб		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка на наличие улучшений		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Удобство подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на удобство подъездных путей		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1757	2083	1695
Отделка	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Стоимость после корректировок		1 757,00	2 083,00	1 695,00
Скидка на торг, %		2,00%	2,00%	2,00%
Стоимость после корректировок, руб.		1 721,86	2 041,34	1 661,10
Удельные веса		0,3	0,3	0,3
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц	Объект оценки	1 810		

Арендная ставка составляет 1810 руб./кв.м.

Корректировка на торг определялась на основании доступных для Оценщика Статистических данных корректировок квартир по состоянию на 2016-2017 года по данным ЦИАН (<https://www.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti>). Исходя из данных, значение корректировки принималось для офисных помещений, цена сделки в среднем на 2,6% ниже цены объявления и составило -2% (среднее значение).

02.10.2017 Аренда офиса пл. 98 м2 м. Октябрьское поле в - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!

Присоединиться

Апекс-недвижимость



[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)



[Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимоcть

[Поиск по объявлениям](#)

Москва

Станция метро

[Найти](#)

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Аренда офиса пл. 98 м2 м. Октябрьское поле в

№ 1151831304, размещено 7 сентября в 22:56

639 (+10)

166 102 ₽ в месяц

Залог 166 102 ₽, без комиссии



8 495 369-67-24

[Написать сообщение](#)

Апекс Недвижимость

На Avito с января 2013

Агентство

Контактное лицо

Антон Александрович

Адрес

Москва, м. Октябрьское поле, Народного
Ополчения ул, д.49

Площадь: 98 м²

Адрес: Москва, Народного Ополчения ул, д.49

Октябрьское поле (100 м)

Панфиловская (500 м)

Зорге (900 м)

[Посмотреть карту](#)

Лот №178378 Без Комиссии от Собственника! ● Аренда офиса пл. 98 м2 м. Октябрьское поле в административном здании в СЗАО.

В особняке в аренду предлагается офисный блок площадью 98 кв.м. Кабинетная планировка (4 каб.). Отдельный вход. Свой санузел. Удаленность от м.Октябрьское поле - 3 мин. пешком. Идеально подойдет под офис продаж, страховую компанию, клиентский офис и т.д. Хорошая проходимость.

Стоимость аренды: 20339 руб/м2/год (166102 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.

☎ **Конт. лицо: Антон Александрович, доб. 181, ЛОТ №178378**

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_98_m2_m_oktyabrskoe_pole_v_1151831304

1/2

Отпразднуем юбилей вместе! [Присоединиться](#) *Мод-модам*  [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#)

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)



[Вход и регистрация](#)

[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)

Подать объявление

Коммерческая недви́жимос

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)

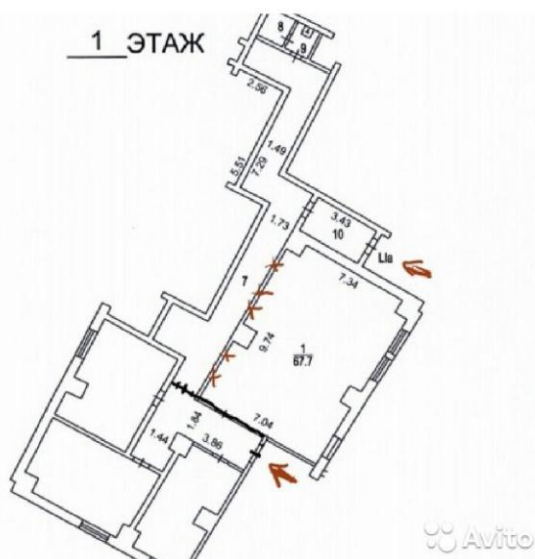
[Назад](#) [Следующее →](#)

Офис 128 м² в Хорошевском районе.
От собственника

№ 557689853, размещено 25 сентября в 09:37 362 (+10)

▼ 266 667 ₽ в месяц

Залог 266 667 Р



8 926 497-59-17

Написать сообщение

Аренда от собственника

Агентство

Контактное лицо

Александр Александрович

Адрес

Москва, м. Октябрьское поле, Берёзовой
Роши проезд, 12

Площадь: 128 м²

Адрес: Москва, Берёзовой Рощи проезд, 12

Октябрьское поле (1.7 км) Зорге (1 км) Аэропорт (1.3 км)

[Посмотреть карту](#)

Прямая аренда от собственника. БЕЗ комиссии!

В бизнес центре престижного класса "В+" сдается офисное помещение **128 кв.м на 1-ом этаже**. Помещение кабинетной планировки: состоит из 5-ти комнат. В офисе есть отдельный вход. Готово к въезду. Помещение также подойдет под кафе.

На территории есть вкусное кафе и торговые площади.

Здание делового комплекса находится в **Хорошевском районе**, в непосредственной близости от станций метро "Аэропорт", "Полежаевская", "Сокол". Поблизости проходят Ленинградский проспект, Звенигородское шоссе и ул. Алабяна. Близко выезд на ТТК, что обеспечивает *хорошую транспортную доступность* и удобный подъезд к БЦ.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_128_m_v_horoshevskom_rayone_ot_sobstvennika_557689853

 $\frac{1}{2}$

02.10.2017

Сдам офисное помещение, 74 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Отпразднуем юбилей вместе!

Присоединиться

Азбука Жилья


[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
[Подать объявление](#)
[Коммерческая недвижимо](#)
[Поиск по объявлениям](#)
[Москва](#)
[Станция метро](#)
[Найти](#)
[Все объявления в Москве](#) /
 [Недвижимость](#) /
 [Коммерческая недвижимость](#) /
 [Сдам](#) /
 [Офисное помещение](#)
[Назад](#)
[Следующее](#) →

Сдам офисное помещение, 74 м²

№ 1054957055, размещено 6 сентября в 17:16

598 (+6)

130 000 ₽ в месяц

Залог 130 000 ₽, без комиссии



8 499 372-08-41

[Написать сообщение](#)
[Азбука Жилья](#)

 На Avito с октября 2012
 Агентство

Контактное лицо

Елизаров Валентин

Адрес

 Москва, м. Октябрьское поле,
 Карамышевская наб, 48К1

Площадь: 74 м²

Адрес: Москва, Карамышевская наб, 48К1

Октябрьское поле (100 м)

Панфиловская (600 м)

Зорге (800 м)

[Посмотреть карту](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Сдам в долгосрочную аренду помещение с отдельным входом! Общая площадь 74 кв.м. Помещение состоит из двух отдельных кабинетов, переговорной комнаты, оборудованной кухни, санузла и серверной. Во всех помещениях установлены кондиционеры (4 шт), охранная сигнализация, мини АТС. Сдается с мебелью. Свободные парковочные места. Стоимость аренды: 130 000 руб, в стоимость включены эксплуатационные расходы. Отдельно оплачивается: свет, вода по приборам учета, охрана. Предоставляется юр.адрес.

[Пожаловаться](#)

 Другие объявления агентства [Азбука Жилья](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_74_m_1054957055

1/2

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений	464,30
Арендная плата за 1 кв.м. строения	1 810,00
Средневзвешенная арендная плата в год	21 725,19
Потенциальный валовый доход	10 087 005,16
Потери от недоиспользования	907 830,46
Эффективный доход	9 179 174,70
Эксплуатационные расходы	917 917,47
Резервы на замещение	110 150,10
Страховка	24 191,25
Чистый операционный доход	8 126 915,88
Налоги	26 000,00
Денежные средства после уплаты налогов	8 100 915,88
Коэффициент капитализации	0,1900
Рыночная стоимость офисного помещения, руб.	42 636 399
Рыночная стоимость 1 кв.м. офисного помещения, руб.	91 829

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основывается на принципе замещения, при котором считают, что рыночная стоимость объекта оценки определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию.

Объект оценки представляет офисное помещение в многоквартирном жилом доме. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых Объектов оценки определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В процессе согласования результатов оценки различными подходами учитываются следующие особенности:

- Традиционно наиболее объективным подходом для определения рыночной стоимости имущества является сравнительный подход;
- Если рынок купли-продажи аналогичного имущества достаточно активен, на объекты данного вида существует спрос, максимальная достоверность присваивалась результатам сравнительного подхода, и напротив, при пассивности рынка аналогичных активов, данному подходу присваивался минимальный удельный вес;
- Затратный подход является основным и, часто, единственным подходом к оценке активов институционального и специального назначения, а также в случаях оценки на пассивных рынках;
- Степень достоверности результатов оценки затратным подходом измерялась в зависимости от способности точно учесть затраты и износ объекта оценки, так как в основном экспертные методы оценки износа вносят в процесс определения стоимости затратным подходом субъективную составляющую;
- Доходный подход дает максимально достоверную оценку объектов, приобретение которых преследует инвестиционные цели;
- Оценка доходным подходом объективна только в том случае, если сектор рынка, к которому относится объект оценки, характеризуется активностью арендаторов, что позволит объективно и точно оценить среднерыночные условия аренды аналогичных объектов;
- Достоверность оценки доходным подходом характеризуется способностью объекта быть переданным в аренду либо приносить доход иным способом.
- При использовании в сравнительном подходе метода аналогового сравнения продаж достоверность результатов сравнительного подхода уменьшается;

№ п.п.	Наименование объекта	сравнительный подход	затратный подход	доходный подход	доля сравнительного подхода	доля затратного подхода	доля доходного подхода	итоговая рыночная стоимость
1	Офис ул.Зорге д.28							59 603 918
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 149,2 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8202, Условный номер: 77-77-09/044/2006-932, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)	22 788 299	не использовался	13 700 949	0,6	не использовался	0,4	19 153 359
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 129,8 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8203, Условный номер: 77-77-09/044/2006-984, Инвентарный номер:2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № ,77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)	19 825 209	не использовался	11 919 459	0,6	не использовался	0,4	16 662 909
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 185,3 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8204, Условный номер: 402186, Инвентарный номер:2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)	28 302 089	не использовался	17 015 991	0,6	не использовался	0,4	23 787 650
2	Экскаватор-погрузчик JCB 3CXSM 4T, цвет - желтый, вид движения - колесный.	2 937 480	не использовался	не использовался	1	не использовался	не использовался	2 937 480
3	Автомобиль специальный (бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO	1 448 948	не использовался	не использовался	1	не использовался	не использовался	1 448 948
4	Автобус 224302, цвет - серо-белый, МКПП, на базе Volkswagen Crafter	941 168	не использовался	не использовался	1	не использовался	не использовался	941 168
5	Специальная лаборатория 32590А, МКПП, цвет - белый	158 113	не использовался	не использовался	1	не использовался	не использовался	158 113
6	Грузовой а/м с бортовой платформой ГАЗ-330232, МКПП, цвет - белый	29 525	не использовался	не использовался	1	не использовался	не использовался	29 525
ИТОГО								65 119 152

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость имущества ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "АВС-ИНЖСТРОЙ", ИНН 7714684920, ОГРН 5077746257727, адрес: МОСКВА, ЗОРГЕ, ДОМ 28, являющихся залогом в ООО "Внешпромбанк" по договорам №Д3302/14 от 19 августа 2014г. и №Д3302/14-1 от 18 мая 2015г. по состоянию на 11 октября 2017 года, составляет с учетом округления:

65 119 152 рубля 00 копеек

Шестьдесят пять миллионов сто девятнадцать тысяч сто пятьдесят два рубля 00 копеек.

Из которых

№ п.п.	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Офис ул.Зорге д.28	59 603 918
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 149,2 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8202, Условный номер: 77-77-09/044/2006-932, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-986 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8202-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-407 от 10.09.2014 (Ипотека)	19 153 359
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 129,8 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8203, Условный номер: 77-77-09/044/2006-984, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-984 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8203-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-437 от 11.09.2014 (Ипотека)	16 662 909
	Нежилое помещение, помещение, Площадь: 185,3 кв.м, Этаж: 1, Кадастровый номер: 77:09:0005005:8204, Условный номер: 402186, Инвентарный номер: 2167/30, Адрес (местоположение): г.Москва, ул.Зорге, д.28, № 77-77-09/039/2007-985 от 28.09.2007 (Собственность), № 77:09:0005005:8204-77/015/2017-1 от 28.04.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-2 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:09:0005005:8204-77/011/2017-3 от 08.09.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/017/2014-331 от 09.09.2014 (Ипотека)	23 787 650
2	Экскаватор-погрузчик JCB 3CXSM 4T, цвет - желтый, вид движения - колесный.	2 937 480
3	Автомобиль специальный (бортовой с краном манипулятором) АБ-43532М, цвет - темно-синий, МКПП, на базе FORD CARGO	1 448 948
4	Автобус 224302, цвет - серо-белый, МКПП, на базе Volkswagen Crafter	941 168
5	Специальная лаборатория 32590А, МКПП, цвет - белый	158 113
6	Грузовой а/м с бортовой платформой ГАЗ-330232, МКПП, цвет - белый	29 525
ИТОГО		65 119 152

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
ИП Кузнецов И.В.

Для документов

11. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Общая цель отчета.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Конфиденциальность.

Без нашего письменного согласия «Заказчик» должен принять условие не упоминать наше имя или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, «ОЦЕНЩИК» аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от «Заказчика», или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положения об ответственности.

«ОЦЕНЩИК» утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет «Заказчик». Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверки.

В наших действиях мы поступали как независимые исполнители.

Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами.

Освобождение от ответственности.

«Заказчик» должен принять условие заранее освободить и обезопасить «ОЦЕНЩИКА», и по желанию «ОЦЕНЩИКА», защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к «ОЦЕНЩИКУ», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны «ОЦЕНЩИКА» в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Дополнительные работы.

Согласно положению настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Описание имущественных прав.

Права собственности на оцениваемую недвижимость, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Скрытые характеристики и дефекты.

«Оценщик» не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО - МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Аристов А.И., Волков П.Н., Дубицкий Л.Г. и др. Ремонтпригодность машин. -М.: Машиностроение, 1975,-368 с.
2. Гражданский Кодекс РФ.
3. Ковалев А. П. Оценка машин и оборудования: Учебно-методическое пособие. -М.: Российское общество оценщиков, 1995.
4. Ковалев А. П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Академия оценки: М.,1996.
5. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. - М.: Финстатинформ, 1997. - 175 с.
6. Ковалев А. П. Оценка стоимости имущества промышленного предприятия: Учебное пособие. - М.: Изд-во "Станкин", 1995. - 79 с.: ил.
7. Кодекс этики Российского общества оценщиков
8. Лужанский Б. Е. Основы оценочной деятельности в ГА, МГТУ ГА, - М.,1998. -43с.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества -TIAVSC.
10. Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень "КО - ИНВЕСТ". Индексы цен в строительстве
11. Мызин А.А. Практические примеры подбора аналога и расчета стоимости оборудования связи на основе затратного подхода. // Вестник Ассоциации "Русская оценка". - 2000. - № 1. - с. 28-34.
12. Оценивая машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. - Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13) подготовлен Институтом Экономического Развития Всемирного Банка при содействии Российского Общества Оценщиков, 1995.
13. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия "Оценочная деятельность": Учебно-практическое пособие. Авторский коллектив. Ответственный ред. - В. Рутгайзер. - М.: Дело, 1998. -240 с.
14. П.Н. Завлин, А.В. Васильев, А.И. Кноль. "Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов"
15. Правила физического износа жилых зданий ВСН - 53 - 86(р) Гражданстрой
16. Самойлов А.Г. Вероятностный подход в теории оценки. // Вестник. - 1998. - № 3. -с. 4-18.
17. Самойлов А.Г. Износ машин и оборудования. // Вестник Ассоциации "Русская оценка". - 1998. - № 4. - с. 54-76.
18. Самойлов А.Г. Формирование базовой экономической информации для оценки стоимости машин и оборудования. Вестник Ассоциации "Русская оценка".-2000.-№1.-с. 4-11.
19. Саприцкий Э. Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. - М.: Институт промышленного развития (Информэлектро), 1996. - 64с.: с илл., табл.
20. Саприцкий Э. Б., Любаров А. Э. Некоторые методические вопросы оценки рыночной стоимости промышленного оборудования. // Вопросы оценки. - 1996, январь-март. - с. 51-63.
21. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости
22. Стандарты профессиональной деятельности в области недвижимого имущества.
23. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-П., 1997 г., изд. СПбГТУ.
24. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. - СПб, СПбГТУ, 1997.
25. Укрупненные показатели базисной стоимости по видам работ
26. Учебные материалы к семинару "Практические приемы и методы оценки машин, оборудования и автотранспорта". - М.: Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности Российской Экономической академии имени Плеханова, 1997.
27. Учет коммерческих расходов и расходов непроизводственного характера. - М.: Информационно-издательский дом "Филинь", 1997. - 112с.
28. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Копии документов, подтверждающих членство оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии страховых свидетельств, копии образовательных документов.**
- 2. Копии документов, представленных Заказчиком.**

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Кузин Иван Валерьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5403 № 784531, выдан 07.12.2004г.
Заводским РОВД города Орла
(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» января 2011г., регистрационный № 007094

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «07» сентября 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024388 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 5091R/776/00002/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 5091R/776/00002/7 (далее Договор страхования), возмещаемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Кузин Иван Валерьевич

Юридический адрес: Россия, г. Орел, ул. Ливенская, д. 48А, кв. 28

Объект страхования: не противоречит законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 7 000 000 (Семь миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 7 000 000 (Семь миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, вытекающие из требований, предъявляемых Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение периода страхования.

Страховщик:  Останкова Ю.О./
На основании договора № 9202/14 от 25.11.2014г.

Страхователь:  /Кузин И.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Орел 31.01.2017г.

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107075, г. Москва, в/ч 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@rrooo.ru; http://www.rrooo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIMAC) Ассоциацией член Европейской группы ассоциаций оценщиков (EUGAO) Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кузина Ивана Валерьевича
(Ф.И.О. заявителя или последнего наименования организации)

о том, что Кузин Иван Валерьевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» января 2011 г. за регистрационным номером 007094

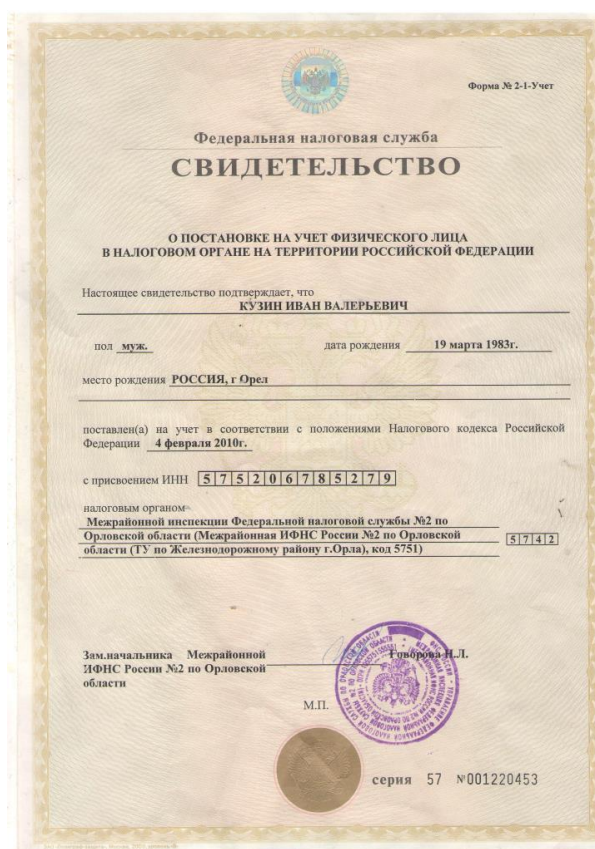
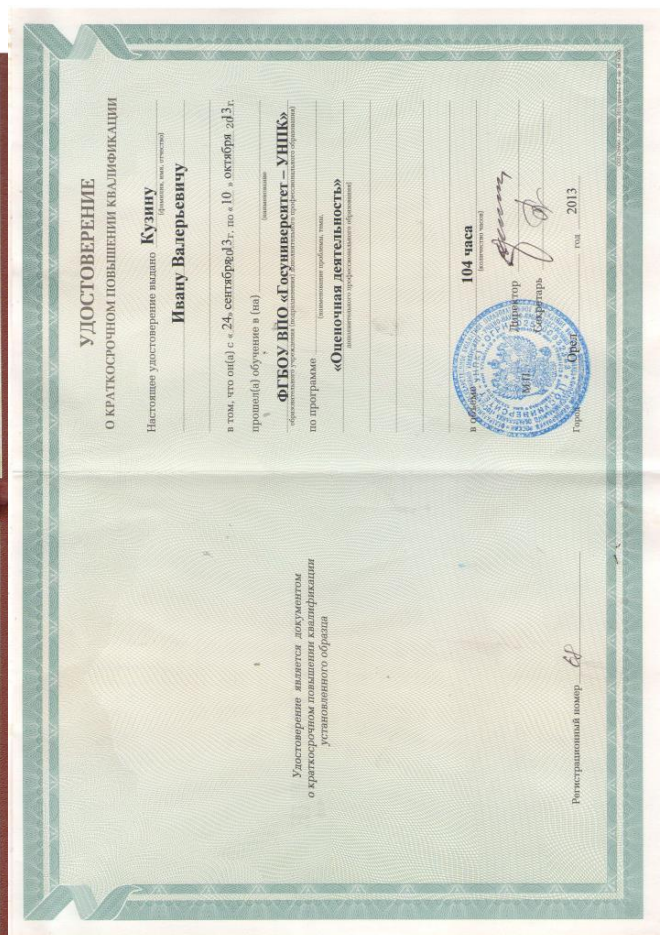
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2017 г.
Дата составления выписки 08 сентября 2017 г.

Исполнительный директор  С.Д. Заякин





Форма № **Р 6 0 0 0 4**

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о внесении изменений в сведения об индивидуальном предпринимателе, содержащиеся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

КУЗИН ИВАН ВАЛЕРЬЕВИЧ
(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	1	0	5	7	4	2	0	6	4	0	0	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

" 6 " июня " 2012 " за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

4	1	2	5	7	4	0	1	5	8	0	1	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Орлу
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника ИФНС России по г. Орлу _____ Хелия С.Б.
М.П.

серия 57 №001313393



1306_15981434



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Резолютивная часть определения в порядке ст.176 АПК РФ

г. Москва
26 мая 2017г.

Дело № А40-47342/16-70-63 «Б»

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Коробковой С.Г.
рассмотрев в судебном заседании по вопросу утверждения СРО или кандидатуры
арбитражного управляющего должника
по делу по заявлению ООО «1 МСМУ «Стальмонтаж» о признании
несостоятельным (банкротом) ОАО «АВС-Инжстрой» (ОГРН 5077746257727, ИНН
7714684920),

в судебное заседание явились: представитель Межрайонной ИФНС России № 45
по г.Москве – Баранов В.И. (паспорт, доверенность от 28.10.2016), представитель ООО
«1 МСМУ «Стальмонтаж» - Рыбаков А.В. (паспорт, доверенность от 28.11.2016),
представитель «МИП-Строй №2» - Харламов Д.А. (паспорт, доверенность от
06.02.2017), представитель АО «Мосинжпроект» – Ширяев А.А. (паспорт,
доверенность от 07.11.2016), Пятрина О.Ю. (паспорт, доверенность от 21.03.2017),
представитель Кашапова Р.Т. – Шамсиев М.А. (паспорт, доверенность от 20.12.2016),

О П Р Е Д Е Л И Л :

Утвердить конкурсным управляющим ОАО «АВС-Инжстрой» (ОГРН
5077746257727, ИНН 7714684920) Когана Романа Игоревича, члена Ассоциации
МСРО «Содействие», ИНН 575206916309, рег.номер: 2347, адрес для направления
корреспонденции: 302028, г.Орел, ул.С.Шаумяна, д.35, офис 314.

Обязать арбитражного управляющего Кашапова Рузеля Тахировича передать в 3-
дневный срок арбитражному управляющему Когану Роману Игоревичу все документы
по конкурсному производству, оформив соответствующие документы по акту приема-
передачи.

Акт приема-передачи представить в суд незамедлительно.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в
арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный
суд) в четырнадцатидневный срок.

*Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных
актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-
телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.*

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат