



**ОЗФ
групп**

является членом НЕКОММЕРЧЕСКОГО
ПАРТНЕРСТВА «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» №00022 от 24 апреля
2014 г.

**ОТЧЕТ
№ 138-53**

**Об оценке рыночной стоимости отдельно стоящего
нежилого здания общей площадью 788,9 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2**

Дата оценки: 14 августа 2018 г.

Дата составления: 16 августа 2018 г.

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы

Исполнитель: ООО «ОЗФ ГРУПП»

Москва, 2018 год



ОЗФ
групп

101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.
10/1, стр.1
тел. (495) 625-03-73, 624-07-78, 621-09-72
факс (495) 624-09-30
www.ozf.ru

e-mail: info@ozf.ru

Сопроводительное письмо к отчету об оценке № 138-53 от 16 августа 2018 г.

В соответствии с Заданием на оценку № 53 от «09» августа 2018 г. к Государственному контракту № ДЭПР/138-12-17 от 12.12.2017 г., оценщик ООО «ОЗФ ГРУПП» произвел оценку рыночной стоимости отдельно стоящего нежилого здания общей площадью 788,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости была произведена по состоянию на 14 августа 2018 г.

Результаты расчетов, проведенных Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 1

Наименование:	Рыночная стоимость за объект	Рыночная стоимость в расчете на 1 кв. м здания
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. с учетом НДС, округленно	43 885 000	55 628
в том числе:		
<i>Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается), округленно</i>	18 247 000	
<i>Рыночная стоимость нежилого здания, руб. с учетом НДС, округленно</i>	25 638 000	
<i>Рыночная стоимость нежилого здания, руб. без учета НДС (округленно)</i>	21 727 100	

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Директор
ООО «ОЗФ ГРУПП»



Черников А. Ю.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В таблице ниже указаны общие сведения, цель и назначение оценки.

Общие сведения, цель и назначения оценки

Таблица 2

Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 53 от «08» августа 2018 г. к Государственному контракту № ДЭПР/138-12-17 от 12.12.2017 г.
Объект оценки:	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2
Правообладатель:	Здание — собственность города Москвы Земельный участок — собственность города Москвы
Заказчик оценки:	Департамент экономической политики и развития города Москвы
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Рыночная стоимость определяется для продажи на аукционе
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	14 августа 2018 года
Дата осмотра Объекта оценки:	14 августа 2018 года
Дата составления отчета:	16 августа 2018 года
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Порядковый номер отчета:	№ 138-53
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку. Полный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.
Результаты оценки, полученные при применении:	
Затратный подход, руб. с НДС:	Не применялся
Сравнительный подход, руб. с НДС:	47 030 000
Доходный подход, руб. с НДС:	42 172 000
Рыночная стоимость Объекта оценки (с НДС, 18%), руб. округленно (без учета стоимости согласования перепланировки/переоборудования)	44 601 000
Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого здания, руб. с НДС, округленно	716 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская д. 2, корп. 2 (с НДС, 18%), округленно, руб.	43 885 000

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

Объект оценки:	Отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 788,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Будатниковская, д. 2, корп. 2
Состав объекта оценки	Согласно прилагаемым документам и результатам осмотра
Характеристики объекта оценки:	Согласно прилагаемым документам БТИ
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности на здание, обременений не установлено Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0009003:17776 общей площадью 595,0 +/-5 кв. м
Правообладатель:	Собственность города Москвы
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 53 от «08» августа 2018 г. к Государственному контракту № ДЭПР/138-12-17 от 12.12.2017 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для продажи на аукционе
Вид определяемой стоимости:	В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки
Дата оценки:	На дату осмотра (14 августа 2018 г.)
Срок проведения оценки	с 14.08.2018 г. по 16.08.2018 г.
Статус настоящего документа:	Отчет об оценке
Форма отчета:	Письменная
Балансовая стоимость:	Данные о балансовой стоимости Оценщику не представлены
Допущения и ограничения при проведении оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку. Подлинный перечень указан в пункте 1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении исследования.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Заказчик Отчета:	Департамент экономической политики и развития города Москвы Юридический адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д.13, Фактический адрес: 125032, Москва, Вознесенский пер., д.21, Банковские реквизиты: ИНН 7710168515 КПП 771001001 УФК по г. Москве (Департамент финансов города Москвы, Департамент экономической политики и развития города Москвы, л/с 0384011000450175), Расчетный счет: 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000 Тел: 8 (495) 957-72-21
Исполнитель: (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор):	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20. 02. 2006 г. Полис № 022-073-000827/17-1 от 06 марта 2018 г. обязательного страхования оценщиков, ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 500 000 000 руб., срок действия договора с 21 мая 2018 года по 20 мая 2019 года. Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.

<p>Сведения об Оценщике:</p>	<p>Немова Юлия Александровна, является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 925.77 от 16.12.2009.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2017 года по 08.12.2018 года, полис № 022-073-001473/17 от 20.11.2017 г.</p> <p>Сведения об образовании</p> <p>Диплом № BCB 0900064 от 05.06.20016 г Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит».</p> <p>Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организации оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность».</p> <p>Сведения о квалификационном аттестате</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006766-1 от 26 марта 2018 года</p> <p>Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2007 года.</p> <p>Контактный телефон: 8 (495) 625-03-73</p> <p>Адрес электронной почты: info@orf.ru</p> <p>Почтовый адрес: 125009, Россия, г Москва, г. Москва, ул. Тверская, д. 12, стр.2, помещение IV-комната 6</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:</p>	<p>Для подготовки Отчета иные специалисты не привлекались.</p>

1.4 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно), и ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

19. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

20. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

21. Общая площадь здания по данным выписки из ЕГРН и документам БТИ отличается. К расчету принята площадь из выписки из ЕГРН, которая соответствует заданию на оценку.

22. Согласно поручению от 07.08.2018 г. №33-6-140676/18-(0)-1 рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается «с учетом имеющихся перепланировок (переустройств), которые не узаконены».

23. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ).

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной стоимости отдельно стоящего нежилого здания общей площадью 788,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Булатниковская, д. 2, корп. 2.

Данная оценка предназначена для продажи объекта на аукционе.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный «Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3.3 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода имеет большую погрешность, что в ходе согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, может привести к искажению достоверной стоимости.

Следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход не рекомендуется применять для встроенных помещений, в соответствии с п. 24.а ФСО №7

Кроме того, многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменения в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость.

Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода как самостоятельного в рамках отчета. Элементы затратного подхода применялись при расчете рыночной стоимости объекта, в части расчета затрат на воспроизводство здания, а также рыночной стоимости улучшений и объема ремонтных работ.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

- Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).