

**Конкурсному управляющему
ООО «СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02»
Бутикову Я.А.**

Уважаемый Ян Александрович !

В соответствии с Договором № 228-18 от 03 августа 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02», расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование: для реализации в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 07 августа 2018г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1
Рыночная стоимость объекта оценки¹

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта, с учетом общепринятого округления, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта, без НДС, руб. ²
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17, в т. ч. :	28 773 000,00	24 383 898,3
2	Земельный участок	14 878 000,00	

Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

¹ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

² В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения»

ГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	3
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	3
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5.1. Используемые законы и стандарты.....	8
5.2. Термины и определения.....	8
ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	11
7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7.2. Анализ достаточности и достоверности информации	11
7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки	11
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки	12
7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	13
7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	13
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
8.1. Анализ рынка	14
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	14
8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект	19
ИТОГИ II КВАРТАЛА 2018 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
8.1.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	21
8.2. Анализ наиболее эффективного использования	21
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	23
9.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	23
9.2. Принципы оценки	23
9.3. Подходы оценки	23
9.4. Решение об оценке.....	25
9.5. Обоснование выбора применения подходов	25
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	26
10.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	26
10.2. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	35
ГЛАВА 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	37
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	38
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	39

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 228-18 от 03.08.2018 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

№	Технические характеристики объекта оценки	кадастровый номер	Площадь, кв. м	Год постройки	Местонахождение	Дополнительные характеристики
1	Нежилое здание	50:52:0000000:398	1036,3	1950	Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	Материал стен – кирпич, назначение - нежилое
2	Земельный участок	50:52:0010207:14	5364,0		Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	Назначение-под административным корпусом

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

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	Не применялся	28 773 438,0	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта с общепринятым округлением, руб., с НДС
1	Нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	28 773 000,0

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.

Порядковый номер отчета	№ 228-18/Н от 10 августа 2018г.	
Объект оценки	Нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Объект оценки, расположенный по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17
	1	Нежилое здание, общей площадью 1036,3 кв.м.
	2	Земельный участок, площадью 5364 кв.м.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 ,№2) к настоящему отчету.	
Имущественные права на объект оценки	<u>Здание</u> Субъект права - ООО«СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02» Вид права - собственность. Обременения – запрещение сделок с имуществом согласно Выписки из ЕГР недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2018г. (Приложение № 2) <u>Земельный участок</u> Субъект права – ООО«СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02» Вид права - собственность. Обременения – запрещение сделок с имуществом согласно Выписки из ЕГР недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2018г. (Приложение № 2)	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право здания– право собственности. В отношении земельного участка- право собственности. Обременения – нет данных о наличие обременения, которые бы могли повлиять на результат расчетов рыночной стоимости.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства.	
Вид стоимости	Рыночная	
Дата оценки	07 августа 2018 года	
Срок проведения оценки	7 рабочих дней, с даты предоставления всей необходимой исходной информации	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений	
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.	

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

Сведения о заказчике и об оценщике

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02» в лице конкурсного управляющего Бутикова Яна Александровича - члена Ассоциации СРО АУ «ЕВРОСИБ»
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 109144, Москва, Новочеркасский Бульвар, 42 1, ИНН 5015007008 Телефон: +7 (994) 6542602 ОГРН 1055012508176 от 21.11.2005 г.
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 0200000-000363/18 от 15 марта 2018г. Сроком на один год с 25.03.18г. по 24.03.19г., выдан ООО «Центральное Страховое общество» (ООО «ЦСО») на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя Оценщика	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Квалификация Оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г.
Квалификационный аттестат Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 007844-1 от 29 марта 2018г., выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. № 57
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Номер контактного телефона Оценщика	(347)253-12-04
Адрес электронной почты Оценщика	r.e.bus@mail.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540.
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис №0200000-674/17 от 22 сентября 2017г. сроком на 1 год с 30.09.2017 по 29.09.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности и точности предоставленных заказчиком сведений в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор), устанавливающая качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта оценки, интервьюирования представителей заказчика.

2. При оценке объектов, являющихся частью имущественного комплекса, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет производиться в составе имущественного комплекса, единым лотом, стоимость объектов оценки определяется как часть в составе имущественного комплекса. В этом случае на стоимость оцениваемых объектов, распространяется так же действие всех внешних и внутренних факторов рынка, таких, например, как внешний (экономический) износ, которые влияют на стоимость данного имущественного комплекса.

3. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы (заказчике). Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав заказчика оценщиком не проводилась.

4. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.

5. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

6. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

7. Ограничения и пределы применения полученных результатов:

От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить исполнителя оценки от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это оговорено в договоре на оценку.

9. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

11. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

12. Специальные ограничения и допущения:

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.

13. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

14. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.

15. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Используемые законы и стандарты

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

2. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Советом НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

5.2. Термины и определения

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

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

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

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

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки*³ - 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:

³ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- 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;

Кадастровая стоимость объекта оценки – это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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.

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

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

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

Глава 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.08.2018г.
2. Инвентаризационная опись № 1 от 02.08.2018г.
3. Инвентаризационная опись № 2 от 02.08.2018г.

7.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

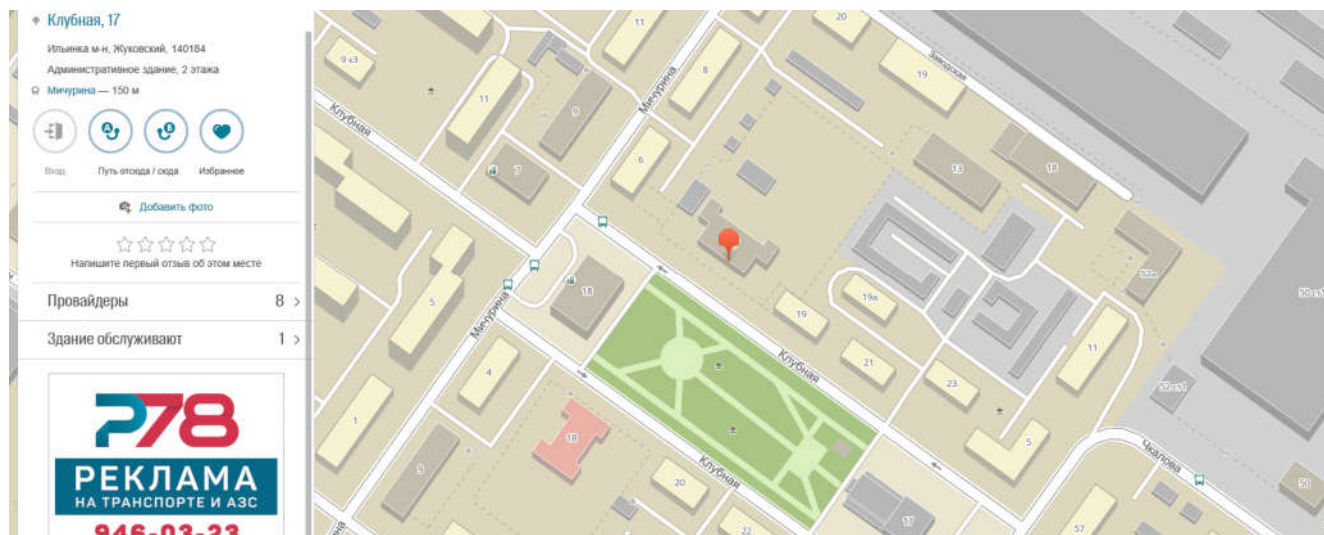
7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки

Таблица 7

Характеристика местоположения оцениваемого объекта

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	Нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17
Удаленность от основных транспортных магистралей города	Объект оценки расположен в микрорайоне Ильинка, в непосредственной близости от объекта оценки находятся такие улицы как Мичурина, Гагарина, Спасателей, Чкалова. Остановка наземного транспорта - Мичурина
Тип окружения	Район расположения оцениваемого объекта характеризуется жилой малоэтажной застройкой, в непосредственной близости имеются хозяйственные корпуса и административное здание, Монумент "Вечная слава павшим в боях за Родину в Великой Отечественной войне 1941-1945 гг." и Монумент 60-летия победы.

Рисунок 1
Местоположение согласно Дубль гис



7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Таблица 8
Характеристики объекта оценки

№	Технические характеристики объекта оценки	кадастровый номер	Площадь, кв. м	Год постройки	Адрес	Балансовая стоимость	Текущее использование
1	Нежилое здание	50:52:0000000:398	1036,3	1950	Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	Заказчиком не предоставлена	Не эксплуатируется.
2	Земельный участок	50:52:0010207:14	5364,0		Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17	Заказчиком не предоставлена	Под административным корпусом

7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ рынка

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

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ⁴

Внеэкономическая деятельность.

Второго апреля Банк России опубликовал данные по платежному балансу за 2017 год, с рядом уточнений и дополнений по сравнению с предварительной оценкой, вышедшей в январе.

Профицит счета текущих операций в 2017 г. сложился на 5,0 млрд долл. большим, чем в предварительной оценке, в результате уточнения различных его статей. Наибольшим оказался пересмотр по следующим статьям: экспорт сырой нефти (снижение на 1,6 млрд долл.), нефтегазовый экспорт товаров (повышение на 1,7 млрд долл.), инвестиционные доходы к получению (вверх на 2,6 млрд долл.) и к выплате (вверх на 4,7 млрд долл.), баланс ренты и вторичных доходов (вниз на 1,7 млрд долл.).

Оценка сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами была пересмотрена в сторону повышения на 5,0 млрд долл. Основным фактором этого стало снижение оценки накопления зарубежных активов нефинансовым сектором на 4,1 млрд долл.

В обновленной версии платежного баланса показатель «бегства капитала», состоящий из компонент «чистые ошибки и пропуски» и «своевременно не полученная экспортная выручка и т.п.» был скорректирован на 0,4 млрд долл. в сторону уменьшения и составил отрицательную величину 3,4 млрд долл. (т.е. имел место необъясненный приток капитала в российскую экономику).

Инвестиционная активность и потребление

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в феврале сократился до 1,8% после 3,1% в декабре и 2,8% в январе. Прирост объема платных услуг населению в феврале составил 2,0% после 0,9% в декабре и 2,9% в январе.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%, что превысило прогноз Минэкономразвития (4,1%). В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. По данным министерства, в январе-феврале текущего года оперативные индикаторы инвестиционной активности также показали улучшение.

Инфляция

В мае 2018 года, как и годом ранее, потребительские цены в среднем по России выросли на 0,4%. За пять месяцев 2018 года прирост цен составил 1,6%, а в годовом выражении инфляция уже третий месяц подряд равняется 2,4%.

Наиболее заметным в отчетном месяце было повышение цен на бензин (на 5,6% м./м. и на 11,3% за последние 12 месяцев). С учетом доли расходов на бензин в потребительской корзине (4%), ускорение роста цен привнесло в итоговую инфляцию порядка 0,2 п. п. в отчетном месяце. Отметим, что здесь речь идет только о прямом эффекте, зафиксированном в мае. При этом цены на бензин являются своего рода маркером, тесно связанным в сознании населения с ускорением инфляции. Результатом роста цен на бензин (в сочетании с ослаблением рубля) явилось увеличение инфляционных ожиданий. Эксперты говорят о временном росте ожиданий, однако повышательный

⁴ «Обзор экономических показателей на 20 июня 2018 года», <http://www.eeg.ru/pages/186>

тренд может принять более устойчивый характер в условиях негативного информационного фона, обусловленного повышением НДС.

Динамика цен на другие товары и услуги в мае существенно не изменилась по сравнению с апрелем. Отметим, что в отчетном месяце снизились цены на плодоовощную продукцию (на 1,3%). Цены на другие продовольственные товары также преимущественно снижались под влиянием сезонных факторов. Исключение составили цены на сахар, которые выросли за отчетный месяц на 5,7% (м./м.).

По нашим прогнозам инфляция в 2018 году составит 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%). В 2019 году на фоне повышения НДС ожидается ускорение инфляции до 4,5%.

Бюджетная и налоговая политика

16 июня. Правительство внесло в Госдуму проект закона, предполагающего повышение пенсионного возраста.

Общий пенсионный возраст предлагается закрепить на уровне 65 лет для мужчин и 63 года для женщин. Предусматривается переходный период с 2019 по 2034 год с ежегодным увеличением пенсионного возраста на полгода в год.

Так, мужчины 1959 года рождения и женщины 1964 года рождения получают право выхода на пенсию в 2020 году – в возрасте соответственно 61 год и 56 лет.

Мужчины 1960 года рождения и женщины 1965 года рождения смогут выйти на пенсию в 2022 году – в возрасте 62 года и 57 лет соответственно.

Мужчины 1961 года рождения и женщины 1966 года рождения – в 2024 году в возрасте 63 года и 58 лет соответственно.

Мужчины 1962 года рождения и женщины 1967 года рождения – в 2026 году в возрасте 64 года и 59 лет соответственно.

Мужчины 1963 года рождения и женщины 1968 года рождения – в 2028 году в возрасте 65 лет и 60 лет соответственно.

Женщины 1969 года рождения получают право выхода на пенсию в 2030 году в возрасте 61 год.

Женщины 1970 года рождения – в 2032 году в возрасте 62 года.

Женщины 1971 года рождения – в 2034 году в возрасте 63 года.

Также законопроект предлагает повысить возраст и для других видов пенсий. В частности, предусматривается внесение соответствующих изменений в Закон Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», федеральные законы «О государственном пенсионном обеспечении в Российской Федерации» и «О порядке финансирования выплат за счёт средств пенсионных накоплений».

В качестве компенсационной меры предлагается предоставить гражданам, имеющим длительный страховой стаж (45 лет для мужчин и 40 лет для женщин), право выхода на пенсию на 2 года ранее достижения общеустановленного пенсионного возраста (с учётом его поэтапного повышения).

16 июня. Правительство подготовило законопроекты о внесении изменений в Налоговый кодекс РФ, предполагающие повышение ставки НДС до 20% и еще ряд изменений.

Первый законопроект предлагает внесение изменения в законодательство по налогам и сборам, а именно:

- повышение базовой ставки НДС с 18% до 20%;
- сохранение совокупного тарифа страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в размере 30% (В текущей версии Налогового кодекса РФ ставка социальных взносов должна была с 2021 года вырасти до 34%);
- сохранение права на вычет сумм налога на добавленную стоимость, уплаченных при приобретении товаров, работ, услуг за счёт субсидий или бюджетных инвестиций, для организаций автомобильной промышленности на период до 1 января 2019 года.

Второй законопроект предлагает внести в Федеральный закон «Об обязательном пенсионном страховании в Российской Федерации» и Федеральный закон «Об основах обязательного

социального страхования» изменения, установив тариф страховых взносов в Пенсионный фонд в размере 22% и 10% сверх предельной величины. Кроме того, законопроектом предусматривается определение суммы страховых взносов для формирования пенсионных прав при исчислении страхового взноса в фиксированном размере.

Денежно-кредитная политика.

Динамика международных резервов

По итогам мая 2018 года международные резервы Российской Федерации снизились на 3,2 млрд долл. (или на 0,7%), впервые за последние полтора года. По данным на 1 июня 2018 года объем золотовалютных резервов равнялся 456,6 млрд долл.

Изменения основных компонентов международных резервов в отчетном месяце были однонаправленными. Так, снижение объемов монетарного золота в составе международных резервов равнялось 0,6 млрд долл. (главным, образом, по причине снижения рыночных цен), тогда как прочие валютные активы уменьшились на 2,5 млрд долл. При этом изменения в результате операций и прочие изменения внесли положительный вклад в динамику прочих резервов (4,2 и 1,3 млрд долл. соответственно), тогда как влияние переоценки в результате изменения валютного курса было отрицательным (-8,0 млрд долл.).

Что касается динамики капитальных потоков, в январе-мае 2018 года, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России составил 23,3 млрд долл. против 18,8 млрд долл. за аналогичный период годом ранее.

Динамика денежно-кредитных показателей

Объем денежной массы увеличился в апреле 2018 года на 1,8%, а в годовом выражении прирост составил 11,5 % против 10,5% по итогам 2017 года. По состоянию на 1 мая 2018 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы равнялась 20,2%.

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 15 июня 2018 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на мартовском заседании (на 0,25 б.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал усиление инфляционных рисков, связанных с повышением налога на добавленную стоимость в 2019 году, и увеличением инфляционных ожиданий в условиях ускоренного роста цен на топливо. По оценке Банка России, «планируемые налоговые изменения увеличат инфляцию примерно на 1 процентный пункт. Частично этот эффект может реализоваться уже в текущем году». При этом регулятор намерен уделять повышенное внимание возможным вторичным эффектам от повышения налогов, оценить которые в настоящий момент невозможно. Отметим, что «оценка Банком России рисков, связанных с волатильностью продовольственных и нефтяных цен, динамикой заработных плат, возможными изменениями в потребительском поведении, не изменилась».

Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 27 июля 2018 года. Ожидается, что Банк России вновь оставит ключевую ставку без изменения.

Динамика кредитования

В апреле 2018 года прирост объемов кредитования корпоративного сектора составил 0,8%, а в годовом выражении темпы роста ускорились до 5,0% против 2,5% на конец прошлого года.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в апреле равнялись 1,8%, а в годовом выражении рост ускорился до 16,8% против 13,0% по итогам 2017 года.

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют об умеренном росте оптимизма граждан относительно своего текущего и ожидаемого материального положения. При этом, как отмечают эксперты, респонденты «все еще осторожно подходят к совершению крупных покупок».

Динамика депозитов населения

В апреле 2018 года объем рублевых депозитов населения вырос на 2,2%. В годовом выражении прирост составил 12,9% против прироста на 11,7% за 2017 год. Снижение валютных

депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце равнялось -2,7%, а в целом за последние 12 месяцев объем валютных депозитов снизился на 12,0% против прироста на 7,5% в 2017 году. Таким образом, депозиты в иностранной валюте продолжают терять привлекательность в глазах населения, даже при усилившейся волатильности обменного курса.

Отметим, что в апреле 2018 года уверенно росли объемы краткосрочных рублевых вкладов (на 9,5%).

Учитывая тот факт, что кредитные организации не испытывают недостатка ликвидности, а ЦБ последовательно понижал ставки в последние месяцы, ставки по депозитам сокращались на протяжении всего 2017 года и в начале 2018 года. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в апреле 6,3% против 6,6% месяцем ранее. Заметим, что в условиях замедляющейся инфляции (и инфляционных ожиданий) реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию рублевых сбережений.

Состояние денежного рынка

В мае 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 6,95%.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам мая 2018 года равнялась 0,3 трлн руб.

В мае 2018 года Банк России провел пять аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора был значительно ниже предложения. По состоянию на начало июня 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,2 трлн руб.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в мае сложился на уровне 62,21 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с апрелем составило 2,9%. Основным фактором ослабления рубля стал общемировой тренд к укреплению доллара на фоне ожиданий ужесточения денежно-кредитной политики США, в то время как повышение среднемесячных цен на нефть и снижение оттока капитала частного сектора (до 2,3 млрд долл. против 7,6 млрд долл. в апреле, согласно предварительным данным Банка России) оказывали поддержку российской валюте. Внутримесячная динамика курса отражала эволюцию нефтяных котировок, которые имели тренд к росту в первые две декады мая и к снижению – в третью декаду. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 62,59 руб. против 62,00 руб. на конец апреля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с апрелем сложилось в размере 2,9%; по сравнению с декабрем – в размере 6,2%.

Средний курс рубля к евро в мае сложился на уровне 73,74 руб./евро (укрепление на 0,7% по отношению к апрельскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,52 руб. против 75,21 руб. на конец апреля. Реальный курс рубля к евро в мае увеличился на 0,8% по сравнению с апрелем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 5,4%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля составило 0,1% по сравнению с апрелем и 5,8% - по сравнению с декабрем.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в мае составил 1,183 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с апрельским значением составило 3,7%. Внутримесячный тренд курса был в целом понижательным, что было связано с политической нестабильностью в Италии и ожиданиями повышения базовых ставок ФРС США на фоне ускорения роста ВВП и зарплат в стране. По состоянию на конец мая курс евро составил 1,170 долл. против 1,207 долл. на конец апреля.

В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать сохранения понижательного давления на курс евро, связанного как с политическими факторами (введение тарифов администрацией Д. Трампа на поставки алюминия и стали из ЕС и риски разрастания «торговой войны»; перспективы проведения стимулирующей бюджетной политики новым правительством Италии, несмотря на высокий уровень долгового бремени страны), так и с ростом дифференциала базовых ставок ФРС и ЕЦБ ввиду значительного инфляционного давления в США и рисков

«перегрева» экономики после вступления в силу налоговой реформы (так, например, уровень безработицы в США по итогам мая оказался наименьшим за 17 лет). С 13 июня 2018 г. базовая ставка ФРС составляет 2,0% против 0,0% для ЕЦБ; согласно оценкам, основанным на фьючерсных котировках, к концу 2018 г. дифференциал ставок может достигнуть уже 2,5 п.п.

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и укрепления к евро, стоимость бивалютной корзины в мае несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,31 руб., что на 47 коп. больше, чем в апреле. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,06 руб.

В мае Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 8 мая 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 11,5 млрд руб. за рабочий день, а для периода с 10 мая по 6 июня 2018 г. – 16,1 млрд руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за май составили 4,96 млрд долл. против 3,86 млрд долл. в апреле. Плановый объем интервенций на период с 7 июня по 5 июля 2018 г. составляет 379,7 млрд руб.

Волатильность курса рубля в мае существенно снизилась: на 46% по сравнению с апрелем для пары рубль-доллар, на 61% – для пары рубль-евро и на 55% – для бивалютной корзины. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в мае на 22,3% по сравнению с апрелем, до 4,75 млрд долл.; торгов евро – на 17,4%, до 0,64 млрд евро.

Реальный сектор.

Валовой внутренний продукт

По предварительной оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 2,2% в III кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По предварительным оценкам Минэкономразвития, в марте прирост ВВП составил 0,7% г/г после 1,4% в январе и 1,3% в феврале. Замедление роста ВВП связано с сокращением темпа роста промышленного производства: он снизился с 2,9% в январе до 1,5% в феврале, 1,0% в марте и 1,3% в апреле. При этом в добыче полезных ископаемых прирост выпуска ускорился до 1,4% в марте и 1,7% в апреле после 1,1% в январе и 0,3% в феврале. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности после роста на 4,7% в январе и 1,9% в феврале сократился в марте на 0,2%, однако затем снова вырос на 1,1%. Снижение производства в этом секторе в марте было в существенной степени обусловлено календарным фактором: в марте текущего года было на 2 рабочих дня меньше, чем в марте прошлого года. По оценке Минэкономразвития, с устранением календарного фактора выпуск обрабатывающей промышленности в марте вырос на 1,1-1,3%.

Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в апреле составил 2,4% после 2,7% в январе, 1,8% в феврале и 2,0% в марте. Объем платных услуг населению показал прирост на 1,8% в апреле после прироста на 2,9% в январе, 1,5% в феврале и нулевого прироста в марте.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. В начале 2018 г. сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста.

Таблица 1

Темпы роста выпуска по видам деятельности
(% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Январь-апрель 2018	2017	2016
ВВП	1,3*	1,5	-0,2
Базовые отрасли ОКВЭД	1,4	1,4	0,4
Сельское хозяйство	2,6	2,4	4,8
Промышленность, всего	1,8	1,0	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,2	2,0	2,7
Обрабатывающие производства	2,0	0,2	0,5
Пищевая промышленность	2,1	5,6	3,1
Текстильное производство	6,9	7,1	4,6
Швейное производство	11,6	3,8	7,1
Производство кожи и изделий из кожи	-3,3	4,3	4,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-0,4	2,2	2,8
Целлюлозно-бумажное производство	6,9	4,7	5,1
Производство кокса, нефтепродуктов	1,0	0,6	-1,7
Химическое производство	2,8	4,3	6,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	3,4	3,9	6,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,8	2,5	-6,0
Металлургическое производство	4,0	-3,6	-1,0
Производство машин и оборудования	-4,8	2,5	-0,7
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	18,0	12,9	0,5
Производство прочих транспортных средств и оборудования	8,6	0,6	4,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1	0,1	1,7
Строительство	-2,5	-1,4	-4,7
Грузооборот транспорта	3,1	5,4	8,1
Розничная торговля	2,2	1,2	-5,2
Платные услуги населению	1,9	0,2	-0,3
Инвестиции в основной капитал	3,6*	4,4	-0,9

* I кв. 2018 г./ I кв. 2017 г.

Источники: Росстат, Минэкономразвития, Нумерация таблиц - из источника.

8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки - это нежилое административное здание, расположенное в Московской области, г. Жуковский, по ул. Клубная, 17.

Сегмент рынка – нежилые здания, расположенные в Московской области. Объекты - аналоги также как и объект оценки представляют собой нежилые отдельно стоящие здания коммерческого назначения на земельном участке. Сегмент рынка для земельных участков подобного рода - это рынок земель промназначения для строительства административных и сходных типов объектов недвижимости коммерческого назначения. Согласно информации, опубликованной на сайте Росреестра <http://pkk5.rosreestr.ru> оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010207:14 имеет разрешенное использование – под административным корпусом.

8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект⁵

⁵ Источник информации: +7 (495) 981 0012 Москва, ул. Крутицкая, дом 9, стр.2, <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Итоги II квартала 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Московской области.

Рынок в целом. Объем предложения

Во 2 кв. 2018 года объем предложения снизился на 18% по количеству и на 22% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2017 года, объем предложения уменьшился на 5% по количеству и 8% по общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 073 объекта общей площадью 2 826 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена во 2 кв. 2018 года выросла на 2% и составила 166 734 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом эквиваленте за квартал выросла на 11%, а за год - на 2% и составила 2693 \$/кв.м. Общая стоимость объектов предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 20%, а за год - на 14%, составив 471 млрд. руб. Незначительность роста цен при существенном снижении объема предложения может говорить о том, что эластичность спроса в условиях достигнутого насыщения рынка в настоящее время находится на низком уровне.

Рынок в целом					
	Количество	Общая стоимость, млн.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, /кв. м
Значение	2 073	471 240	2 826	1,36	166 734
к прошлому кварталу	▼-18%	▼-20%	▼-22%	▼-5%	▲+2%
к прошлому году	▼-5%	▼-14%	▼-8%	▼-3%	▼-7%

Сравнительный анализ по сегментам. Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости сократился на 40%, по офисной – на 14%, по производственно-складским помещениям – на 36%, а по помещениям свободного назначения – не изменился.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению со 2 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 41%, по офисной – снизился на 9%, по производственно-складским - на 20%, а по помещениям свободного назначения - на 14%. В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (19%), производственно-складские (11%) и торговые помещения (11%).

Ценовые показатели

За 2 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 4% до 217 414 руб./кв.м, по офисной сократилась на 2% и составила 183 979 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 2% и составила 70 919 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 1% до 187 030 руб./кв.м.

По сравнению со 2 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 11% по торговой, на 12% - по офисной, выросла на 16% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 7% по помещениям свободного назначения.

Несущественное снижение цен за квартал по всем сегментам (кроме торговых помещений) указывает в целом на низкий уровень деловой активности.

Объем предложения

Во 2 квартале 2018 г. экспонировалось 382 торговых объекта общей площадью 306 тыс.кв.м, из них 41 объект – внутри Садового Кольца и 341 объект – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 15%, по общей площади – 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству сократился на 30% и на 41% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 2 квартал 2018 г. снизилась на 1% и составила 660 544 руб./кв.м. Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра не изменилась и составила 191 745 руб./кв.м. Цена в целом по торговым объектам в условиях отсутствия роста цен отдельно по торговым объектам в центре и за его пределами выросла за счет роста доли более дорогих объектов в центре, так как уровень снижения общей площади таких объектов снизился менее значительно. Исходя из незначительности изменения цен как за квартал рынок торговых объектов в центре и за его пределами стагнирует.

8.1.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Во 2 квартале 2018 г. на рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились. Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время, как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось. Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно. Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра. Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать. Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

Обзор иных рынков

Единые объекты коммерческой недвижимости и активы, стоимость которых влияет на стоимость единых объектов коммерческой недвижимости, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем разделе. Все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость объекта недвижимости.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с

финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

Вывод: физически возможным вариантом использования объекта оценки является – административное, бытовое, возможно частично торговое.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями в качестве административного здания не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования. Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

4. Максимальная стоимость.

5. Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с существующими улучшениями - текущее, в качестве административного здания при условии проведения ремонта здания.

6. **Вывод.** Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объекта оценки в качестве административного здания отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

Глава 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

9.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

9.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

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. Затратный подход рекомендуется использовать при

низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

9.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

9.5. Обоснование выбора применения подходов

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

Затратный подход

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

На дату оценки Заказчиком не предоставлена техническая документация с указанием объемно-планировочных характеристик, необходимых для расчета объекта оценки затратным подходом. Затратный подход не применен.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

На дату оценки было найдено достаточное количество аналогов для проведения расчетов по сравнительному подходу. Сравнительный подход применен.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации. Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более-менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того-же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму, поэтому *расчёт доходным подходом не производится.*

Глава 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На дату оценки на рынке города Жуковский не было найдено достаточное количество предложений о продаже земельных участков под застройку аналогичными объекту оценки участками, поэтому для расчета стоимости земельного участка были использованы аналоги в другом городе Московской области. Аналоги см. Приложение № 3.

Определение корректировок:

1. *Аналоги, так же как и объект оценки*, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. *Перевод цены оферты в цену сделки*. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», , Лейфер, «Земельные участки», стр. 320. Корректировка на торг принимается в размере -15,4%. Корректировка принята по неактивному рынку, так как данный сегмент рынка характеризуется низким уровнем торговой активности и большим разбросом цен на подобные объекты.

Рисунок 2

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

3. *Права*. Корректировка не применяется, так как все аналоги имеют право собственности.

4. *Имущественные права*. Аналог № 1 находится в краткосрочной аренде, что было выяснено по телефонному разговору с продавцом. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», , Лейфер, «Земельные участки», стр. 169, таблица 99.

Рисунок 3

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

5. *Местоположение.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», , Лейфер, «Земельные участки», стр. 113.

Рисунок 4

Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,77

6. *Корректировка на площадь.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», , Лейфер, «Земельные участки», табл. 122, стр. 194.

Рисунок 5

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

7. *Подъездные пути.* Все объекты-аналоги, также как и объект оценки находятся в городе с наличием подъездных путей. Корректировка не применяется.

8. *Анализ полученных результатов.*

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

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

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

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

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

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 9

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднее квадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	3 328	2 751	660	24,0%
Аналог №2	1 828			
Аналог №3	3 098			

Коэффициент вариации составил 24,0 это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **достаточно однородны**.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 10

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,819	2,447	4,274
Общая сумма баллов	8,540		
Вес каждого аналога	0,213	0,287	0,500

Расчет стоимости ЗУ представлен в таблицах ниже.

Таблица 11

Расчет стоимости земельного участка

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_12_s_ot_promnaznacheniya_654804928	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1205047651	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1507184203	
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул.	Московская область, г. Жуковский, ул.	Московская область, г. Жуковский, ул.	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
	Энтузиастов	Анохина	Ул. Анохина	
Площадь, кв. м	1200	3000	2500	5346
Цена предложения (продажи), руб.	3 900 000	6 000 000	9 950 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	3 250	2 000	3 980	
Назначение	для объектов торговли, общепита, бытового обслуживания	коммерческое	коммерческое	под административным корпусом
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	Имеются или находятся рядом
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-15,40%	-15,40%	-15,40%	
Корректирующий коэффициент	0,8460	0,8460	0,8460	
Абсолютная величина корректировки, %	15,40%	15,40%	15,40%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	2 750	1 692	3 367	
Дата предложения (продажи)	17 июля 2018г.	31 июля 2018г.	03 августа 2018г.	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	2 750	1 692	3 367	
Передаваемые имущественные права, ограничения	аренда на 3 года	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,32	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	31,58%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	3 618	1 692	3 367	
Местоположение объекта	Спальные районы среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей	Спальные районы среднеэтажной застройки
Коэффициент сегмента города	0,74	0,63	0,74	0,74
Корректировка на местоположение	1,00	1,17	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	17,46%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	3 618	1 987	3 367	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	3 618	1 987	3 367	
Площадь земельного участка, га	0,12	0,30	0,25	0,53
Интервал, согласно справочника	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5	0,5-1,0
Корректирующий коэффициент	0,92	0,92	0,92	
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	8,00%	8,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	3 328	1 828	3 098	
Подъездные пути	Подъезд имеется	Подъезд имеется	Подъезд имеется	Подъезд имеется
Корректировка на подъездные пути	1,00	1,00	1,00	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	3 328	1 828	3 098	
Сумма всех корректировок, %	55%	41%	23%	
Удельный вес аналога	0,2130	0,2866	0,5004	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	708,86	523,90	1 550,24	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м				2 783,00
Стоимость земельного участка, руб.				14 877 918
Стоимость земельного участка (с общепринятым округлением), руб.				14 878 000

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Жуковский, либо в Московской области с корректировкой показателей стоимости. Аналоги см. Приложение 4.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Определение корректировок

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергию, отопление, водоснабжение;
- Все объекты аналоги, так же как объект оценки расположены в Московской области;
- У всех объектов аналогов, так же как и у объекта оценки, здания находятся в удовлетворительном, рабочем состоянии.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 298. Корректировка принята по неактивному рынку, так как данный сегмент рынка характеризуется низким уровнем торговой активности и большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости.

Рисунок 6

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	15,6%	17,1%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	15,1%	16,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,5%	14,8%	16,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	17,2%	19,3%

3. *Корректировка на земельный участок.* Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта аналога его земельный участок. В качестве аналога будет использована стоимость 1 кв. м земельного участка объекта оценки, рассчитанная в п.10.1 настоящего отчета, с применением корректировок на характеристики земельных участков объектов аналогов. При расчете стоимости земельных участков объектов аналогов были применены следующие корректировки: площадь, местоположение и права. Данные корректировки взяты по «Справочнику оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки». Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировке использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчет стоимостей земельных участков объектов аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 12
Расчет стоимости земельных участков объектов - аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Размер земельного участка, кв.м.	3 470	800	1 195	5 346
Стоимость 1 кв.м. земель промназначения на правах собственности в диапазоне площадей до 1 га	2 594,51	2 594,51	2 594,51	
Площадь в га	0,3470	0,0800	0,1195	0,5346
Расчетный коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	2 595	2 595	2 595	
Права объекта аналога	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка на вид прав	1,18	1,00	1,18	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	3 274	2 783	3 274	
Местоположение	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центр административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка по Лейферу	0,72	0,90	0,72	0,72
Расчетная корректировка	1,00	1,25	1,00	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	3 274	3 479	3 274	
ИТОГО, стоимость ЗУ аналога	11 361 188	2 783 000	3 912 571	

4. *Площадь.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 81, стр. 158.

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

5. *Местоположение.* Рынок продажи коммерческой недвижимости в г. Жуковский является не развитым, поэтому оценщиком были подобраны объявления о продаже, аналогичные оцениваемому объекту по местоположению и коммерческой привлекательности в других городах Московской области. *Расположение по районам города* - Аналоги № 1 и № 3 также как и объект оценки находятся в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки. Корректировка для аналога № 2, расположенного центре города принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 67.

Рисунок 8

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

6. *Состояние здания.* Согласно телефонным интервью, состояние продаваемых зданий оценивается продавцами как удовлетворительное, в рабочем состоянии. Корректировка не производится. После проведения всех корректировок, полученную стоимость строений 1 кв.м. умножаем на площадь объекта оценки и прибавляем рыночную стоимость земельного участка, рассчитанного для объекта оценки в таблице № 11.

7. *Анализ полученных результатов.* Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где, σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 13

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	28 035 938	28 963 684,35	739 510,467	2,553
Аналог №2	29 845 623			
Аналог №3	29 009 491			

Коэффициент вариации составил 2,553 - данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **абсолютно однородны**.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ck1 / (1/ck1+1/ck2+1/ck3)$, где:

ck1 - сумма корректировок по аналогу №1

ck2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 14

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	6,0976	3,1906	4,6729
Общая сумма баллов	13,9611		
Вес каждого аналога	0,440	0,230	0,330

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Таблица 15

Расчет сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1278_m_1006919284	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/go_stinitsa_obschezhitie_1200_kv_m_1223990935	https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6884_m_1069928912	
Местонахождение	Московская область, г. Дмитров, ул.	Московская область, г. Щелково, 1	Московская область, г. Воскресенск, ул.	Московская область, г.

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
	Почтовая	Советский пер., 19	Железнодорожная, 2	Жуковский, ул. Клубная, д. 17
Площадь, кв.м.	1278	1190	688,4	1 036,3
Цена предложения, руб.	33 000 000	27 500 000	16 500 000	
Площадь ЗУ, кв.м.	3 470	800	1 195,0	5 346
Тип объекта	административное здание	гостиница, общежитие	нежилое, свободного назначения	административное здание
Наличие коммуникаций (электроэнергия, отопление, водоснабжение)	есть	есть	есть	есть
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для коммерческой недвижимости	типичные для коммерческой недвижимости	типичные для коммерческой недвижимости	типичные для коммерческой недвижимости
Дата предложения (продажи)	24 июля 2018г.	06 августа 2018г.	01 августа 2018г.	
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-16,4%	-16,4%	-16,4%	
Абсолютная величина корректировки	16,4%	16,4%	16,4%	
Скорректированная цена, руб.	27 588 000	22 990 000	13 794 000	
Стоимость земельного участка, руб.	11 361 188	2 783 000	3 912 571	
Стоимость улучшений, руб.	16 226 812	20 207 000	9 881 429	
Итого стоимость строений, руб./м2	12 697	16 981	14 354	
Диапазон площади кв. м	1000-1500	1000-1500	600-1500	1000-1500
Корректировка	1,0000	1,0000	0,9500	
Абсолютная величина корректировки	0,00%	0,00%	5,00%	
Скорректированная цена, руб.	12 697	16 981	13 636	
Местоположение по классификации Лейфера	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центр административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,87	0,74	0,74
Скорректированная цена кв.м., руб.	1,00	0,85	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	15%	0%	
Скорректированная цена, руб.	12 697	14 443	13 636	
Состояние зданий	Удовлетворительное, рабочее	Удовлетворительное, рабочее	Удовлетворительное, рабочее	Удовлетворительное, рабочее
Поправка на состояние	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	12 697	14 443	13 636	
Итого стоимость строений, руб.	13 157 938	14 967 623	14 131 491	
Стоимость земельного участка, руб.	14 878 000	14 878 000	14 878 000	
Скорректированная цена базы, руб.	28 035 938	29 845 623	29 009 491	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Сумма всех корректировок	16,40%	31,34%	21,40%	
Удельный вес аналога	0,4400	0,2300	0,3300	
Компонент итоговой стоимости, руб.	12 335 813	6 864 493	9 573 132	
Итого стоимость, руб.				28 773 438

10.2. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта.

Так как расчет был произведен одним сравнительным подходом, то итоговое согласование результатов оценки не требуется и ему присваивается 100%.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 16
Расчет итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Рыночная стоимость, руб., с общепринятым округлением, в т. ч. НДС	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный		
1	Нежилое здание, расположенное на земельном участке по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17, в т.ч. :	не применялся	29 773 438,0	не применялся	28 773 000,0	24 383 898,3
	Земельный участок	не применялся	14 878 000,0	не применялся	14 878 000,0*	

* В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения»

Заключение о стоимости.

Стоимость имущества, принадлежащего ООО «СТРОЙТРАНСИНВЕСТ 02», расположенного по адресу : Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17, на дату оценки составила:

Таблица 17
Рыночная стоимость объекта оценки⁶

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта, с учетом общепринятого округления, с НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта, без НДС, руб.
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Клубная, д. 17, в т.ч. :	28 773 000,00	24 383 898,3
	Земельный участок	14 878 000,00	

Оценщик



Мухаметгареева А.Ф.

⁶ С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru
4. Прочие Интернет-ресурсы.

Перечень приложений

№ Приложения	Наименование
Приложение №1	Фото объекта оценки
Приложение №2	Документы, предоставленные Заказчиком
Приложение №3	Аналоги для расчета земельного участка
Приложение №4	Аналоги для расчета по сравнительному подходу
Приложение №5	Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

