

**ООО «Первая антикризисная Компания»**

**ОТЧЕТ № 63/09/17**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,**

**РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ**

**АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПР. РОССОШАНСКИЙ, Д.3**

**Заказчик: ООО «ИК «Транспрогресс»**

**Исполнитель: ООО «Первая антикризисная Компания»**

**Дата оценки: 01 марта 2018г.**

**Дата составления отчета: 31 марта 2018г.**

**Казань, 2018 г.**

**Уважаемая Оксана Ивановна!**

В соответствии с договором №63/09/17 от 17 сентября 2017 года оценщики ООО «Первая антикризисная Компания» произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки. Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на дату оценки 01 марта 2018г., что согласно ФСО 1, глава II, п. 8 - является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости имущества. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на опыте и профессиональных знаниях оценщиков.

Проверка финансовых и других данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята оценщиками, как достоверная.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Инвестиционная компания «Транспрогресс» по состоянию на 01 марта 2018г. составляет:

**460 556 178**

***(Четыреста шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч сто семьдесят восемь) рублей***

№ п/п	Нежилые помещения	Общая площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое помещение (1 этаж; S=33,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12877	33,2	1 567 513
2	Нежилое помещение (1 этаж; S=25,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12918	25,4	1 199 242
3	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12927	29,2	1 378 656
4	Нежилое помещение (1 этаж; S=18,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12929	18,4	868 742
5	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12932	29,2	1 378 656
6	Нежилое помещение (1 этаж; S=48,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12933	48,7	2 299 334
7	Нежилое помещение (1 этаж; S=35,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12936	35,7	1 685 549
8	Нежилое помещение (1 этаж; S=23,0 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12938	23	1 085 928

<b>№ п/п</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Общая площадь помещений, кв. м.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
9	Нежилое помещение (1 этаж; S=43,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12939	43,6	2 058 542
10	Нежилое помещение (2 этаж; S=89 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12878	89	4 202 069
11	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12956	81,2	3 833 798
12	Нежилое помещение (2 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12957	41	1 935 784
13	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,5 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12966	27,5	1 298 392
14	Нежилое помещение (2 этаж; S=21,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12967	21,9	1 033 992
15	Нежилое помещение (2 этаж; S=43,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12968	43,2	2 039 656
16	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12969	81,1	3 829 076
17	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12970	27,6	1 303 113
18	Нежилое помещение (2 этаж; S=35,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12971	35,2	1 661 942
19	Нежилое помещение (2 этаж; S=92,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12974	92,4	4 362 597
20	Нежилое помещение (2 этаж; S=60,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12977	60,1	2 837 577
21	Нежилое помещение (2 этаж; S=30,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13005	30,4	1 435 313
22	Нежилое помещение (2 этаж; S=63,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13006	63,4	2 993 384
23	Нежилое помещение (2 этаж; S=67,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13007	67,7	3 196 405
24	Нежилое помещение (2 этаж; S=66,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13008	66,1	3 120 862
25	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13009	25,2	1 189 799
26	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13010	25,1	1 185 078
27	Нежилое помещение (2 этаж; S=31,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13011	31,2	1 473 085
28	Нежилое помещение (2 этаж; S=24,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13012	24,1	1 137 864
29	Нежилое помещение (2 этаж; S=135,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12959	135,9	6 416 417
30	Нежилое помещение (2 этаж; S=38,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12960	38,3	1 808 306
31	Нежилое помещение (2 этаж; S=26,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12961	26,9	1 270 063
32	Нежилое помещение (2 этаж; S=53,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12962	53,8	2 540 127
33	Нежилое помещение (2 этаж; S=462,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12064	462,7	21 846 036
34	Нежилое помещение (2 этаж; S=41,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12980	41,6	1 964 113
35	Нежилое помещение (2 этаж; S=62,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13013	62,7	2 960 334
36	Нежилое помещение (2 этаж; S=29,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13014	29,1	1 373 935
37	Нежилое помещение (2 этаж; S=28,5 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13015	28,5	1 345 606

<b>№ п/п</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Общая площадь помещений, кв. м.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
38	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13016	25,3	1 194 521
39	Нежилое помещение (3 этаж; S=19,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12891	19,9	939 564
40	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12901	28,3	1 336 163
41	Нежилое помещение (3 этаж; S=112,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12972	112,4	5 306 882
42	Нежилое помещение (3 этаж; S=643,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12973	643,3	30 372 931
43	Нежилое помещение (3 этаж; S=427,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12975	427,1	20 165 209
44	Нежилое помещение (3 этаж; S=49,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12976	49,3	2 327 663
45	Нежилое помещение (3 этаж; S=142,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12978	142,4	6 723 310
46	Нежилое помещение (3 этаж; S=125,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12991	125,3	5 915 946
47	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12992	25,1	1 185 078
48	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12994	28,7	1 355 049
49	Нежилое помещение (3 этаж; S=59,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12996	59,8	2 823 412
50	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12997	28,9	1 364 492
51	Нежилое помещение (3 этаж; S=36,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12998	36,4	1 718 599
52	Нежилое помещение (3 этаж; S=30,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12999	30,3	1 430 592
53	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13000	25,8	1 218 128
54	Нежилое помещение (3 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13003	41	1 935 784
55	Нежилое помещение (3 этаж; S=144,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13004	144,7	6 831 903
56	Нежилое помещение (3 этаж; S=37,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12979	37,9	1 789 420
57	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12981	29,3	1 383 378
58	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12982	29,3	1 383 378
59	Нежилое помещение (3 этаж; S=47,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12983	47,1	2 223 791
60	Нежилое помещение (3 этаж; S=79,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12984	79,4	3 748 812
61	Нежилое помещение (3 этаж; S=24,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12985	24,4	1 152 028
62	Нежилое помещение (3 этаж; S=23,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12986	23,4	1 104 814
63	Нежилое помещение (3 этаж; S=88 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12987	88	4 154 854
64	Нежилое помещение (3 этаж; S=34,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12988	34,2	1 614 728
65	Нежилое помещение (3 этаж; S=110,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12990	110,7	5 226 618
66	Нежилые помещения S=2753,5 кв.м., кадастровый номер:77:05:0008002:12889	2753,5	130 004 453

№ п/п	Нежилые помещения	Общая площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
67	Нежилые помещения, S=2404,1 кв.м., кадастровый номер:77:05:0008002:12958	2404,1	113 507 792
ИТОГО:			<b>460 556 178</b>

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.

*С уважением, Директор*

*ООО «Первая антикризисная Компания»*

*И.Н. Карпов*

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. Основные факты и выводы	7
2. Задание на оценку	11
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
3.1. Сведения о заказчике	13
3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	13
4. Допущения и ограничительные условия	15
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	18
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	23
7.1. Анализ местоположения объекта оценки	23
7.3. Макроэкономический анализ	26
8. Методология оценки объектов недвижимости	29
8.1. Понятие рыночной стоимости	29
8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	29
8.3. Существующие подходы и методы оценки	30
8.3.1. Затратный подход при оценке объектов недвижимости	30
8.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества	31
8.3.1.2. Методы определения прибыли предпринимателя	31
8.3.1.3. Методы определения физического износа недвижимого имущества	32
8.3.1.4. Методы определения функционального износа недвижимого имущества	32
8.3.1.5. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества	33
8.3.1.6. Методы определения стоимости земельного участка	33
8.3.2. Доходный подход	34
8.3.2.1. Метод общего коэффициента капитализации	34
8.3.2.2. Метод дисконтированных денежных потоков	35
8.3.2.3. Методы, использующие другие формализованные модели	36
8.3.3. Сравнительный подход	36
8.3.3.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж	37
8.3.3.2. Метод валового рентного мультипликатора	40
8.3.3.3. Метод общего коэффициента капитализации	40
8.4. Процедура оценки	43
9. Расчет рыночной стоимости недвижимости, проводимого в рамках сравнительного подхода	44
9.1. Методология сравнительного подхода	44
9.2. Выбор объектов аналогов	45
9.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	48
9.4. Принт-скрины объектов аналогов	56
9.5. Описание вводимых корректировок	61
10. Обобщение результатов оценки и вывод итоговой величины стоимости	65
11. Список литературы	69
12. ПРИЛОЖЕНИЕ	70

## 1. Основные факты и выводы

### 1 Основания для проведения оценки объекта оценки

Договор №63/09/17 от 17.09.2017г. на проведение оценочных работ между заказчиком и исполнителем.

### 2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Подтверждающие документы
1	Нежилое помещение (1 этаж; S=33,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12877	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 551937
2	Нежилое помещение (1 этаж; S=25,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12918	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959701
3	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12927	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959722
4	Нежилое помещение (1 этаж; S=18,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12929	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959712
5	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12932	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959718
6	Нежилое помещение (1 этаж; S=48,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12933	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959720
7	Нежилое помещение (1 этаж; S=35,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12936	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959715
8	Нежилое помещение (1 этаж; S=23,0 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12938	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959721
9	Нежилое помещение (1 этаж; S=43,6 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12939	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 959714
10	Нежилое помещение (2 этаж; S=89 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12878	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 551941
11	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12956	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123976
12	Нежилое помещение (2 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12957	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123978
13	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,5 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12966	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123977
14	Нежилое помещение (2 этаж; S=21,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12967	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123974
15	Нежилое помещение (2 этаж; S=43,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12968	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123973
16	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12969	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123658
17	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,6 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12970	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123657







№ п/п	Наименование объекта	Подтверждающие документы
39	Нежилое помещение (3 этаж; S=19,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12891	н/д
40	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12901	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 551935
41	Нежилое помещение (3 этаж; S=112,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12972	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123656
42	Нежилое помещение (3 этаж; S=643,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12973	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123655
43	Нежилое помещение (3 этаж; S=427,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12975	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 123972
44	Нежилое помещение (3 этаж; S=49,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12976	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124559
45	Нежилое помещение (3 этаж; S=142,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12978	н/д
46	Нежилое помещение (3 этаж; S=125,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12991	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124564
47	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12992	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124563
48	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12994	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124561
49	Нежилое помещение (3 этаж; S=59,8 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12996	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124290
50	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12997	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124291
51	Нежилое помещение (3 этаж; S=36,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12998	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124292
52	Нежилое помещение (3 этаж; S=30,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12999	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124293
53	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,8 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13000	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124294
54	Нежилое помещение (3 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13003	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124297
55	Нежилое помещение (3 этаж; S=144,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13004	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 122679
56	Нежилое помещение (3 этаж; S=37,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12979	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124565
57	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12981	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124567
58	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12982	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AC 124568
59	Нежилое помещение (3 этаж; S=47,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12983	н/д

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Подтверждающие документы</b>
60	Нежилое помещение (3 этаж; S=79,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12984	н/д
61	Нежилое помещение (3 этаж; S=24,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12985	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 124571
62	Нежилое помещение (3 этаж; S=23,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12986	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 124572
63	Нежилое помещение (3 этаж; S=88 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12987	н/д
64	Нежилое помещение (3 этаж; S=34,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12988	н/д
65	Нежилое помещение (3 этаж; S=110,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12990	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 124556
66	Нежилое помещение (подвал; S=2753,5 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12889	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР 551946
67	Нежилое помещение (подвал; S=2404,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12958	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 123980

**3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

<b>3.1 Стоимость, полученная затратным подходом</b>	Не применялся
<b>3.2 Стоимость, полученная сравнительным подходом</b>	460 556 178 руб.
<b>3.3 Стоимость, полученная доходным подходом</b>	Не применялся
<b>4 Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	460 556 178 руб.

## 2. Задание на оценку

1 <b>Объект оценки</b>	Нежилые помещения (67 помещений), общей площадью 9754,6 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, пр. Росошанский, д. 3
2 <b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности принадлежит ООО «Инвестиционная компания «Транспрогресс»
3 <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. На дату регистрации имеется ограничения (обременения): ипотека.
4 <b>Цель оценки</b> (согласно ФСО №2)	Определение стоимости объекта оценки
5 <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Предоставить заказчику сведения о стоимости объекта оценки, для купли-продажи на открытых торгах в ходе конкурсного производства. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (согласно ФСО №1).
6 <b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость.
7 <b>Дата оценки</b> (дата проведения оценки, дата определения стоимости), по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки), согласно ФСО №1, глава II, п. 8.	01 марта 2018года
8 <b>Дата составления отчета</b>	31 марта 2018 года
9 <b>Срок проведения оценки</b>	с 01.03.2018г. по 31.03.2018г.

## **10 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.**

Данный отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщиков.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (согласно ФСО№1 п. 26)

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике

1	<b>Организационно-правовая форма Заказчика оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью
2	<b>Полное наименование Заказчика оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Транспрогресс»
3	<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1117746020150
4	<b>Дата присвоения основного регистрационного номера (ОГРН)</b>	18.01.2011г.
5	<b>Место нахождения Заказчика оценки</b>	117535, Российская Федерация, г. Москва, проезд Россошанский, дом 3

#### 3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

1	<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Слепцова Татьяна Владимировна
2	<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Слепцова Татьяна Владимировна является членом НП «СМАО» (место нахождения: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2 этаж) реестровый номер 2230 от 04.04.2008г.
3	<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541051 от 01 июля 2003 года по специализации по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П.Пастухова от 14 октября 2006 года. Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П.Пастухова от 20 октября 2009 г.

<p><b>4</b> <i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i></p>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована в Казанском филиале СОАО «Военно-страховая компания». Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №17490В4000047 выдан 10 мая 2017 года сроком на 1 год. Период страхования с 11.05.2017 г. по 10.05.2018 г. (обе даты включительно).</p>
<p><b>5</b> <i>Стаж работы в оценочной деятельности</i></p>	<p>Стаж работы в оценочной деятельности с 1999 года.</p>
<p><b>6</b> <i>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки</i></p>	<p>Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>
<p><b>7</b> <i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью</p>
<p><b>8</b> <i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Первая антикризисная Компания»</p>
<p><b>9</b> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1161690104730, дата присвоения ОГРН 23.05.2016 г.</p>
<p><b>10</b> <i>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>420102, Республика Татарстан, город Казань, улица Серова, д. 22/24</p>

#### 4. Допущения и ограничительные условия

<i>Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе</i>	
<b>Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке</b>	<p>1. Работы по оценке включают:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</li><li>- выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</li></ul> <p>2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</li><li>- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</li><li>- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</li></ul> <p>3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта оценки.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<b>Допущения и ограничения к проведению оценки</b>	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li><li>2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</li><li>3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги</li></ol>



	<p>ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<b>Допущения в отношении оцениваемых прав</b>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<b>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</b>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
<b>Допущения в отношении используемых методов расчета</b>	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
<b>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</b>	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p>

	<p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.</p>
<p><b>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</b></p>	<p>1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>- суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p>

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### *Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки*

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости».	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СМАО». Данные стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СМАО». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ), так как оценщик является членом НП «СМАО».

#### ***Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки***

Объект оценки находится на территории Российской Федерации, соответственно данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины, определения и применялись методы оценки в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАО», применяются для исполнения членами НП «СМАО», членом которой является оценщик, выполнивший данный отчет об оценке.

#### ***Обоснование используемого вида стоимости***

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (см. Раздел 2 «Задание на оценку»), производился расчет рыночной стоимости объекта оценки (ФСО-2, раздел III, п.6, п.7).

***Рыночная стоимость*** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект

оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

## 6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит ООО «Инвестиционная компания «Транспрогресс».

Свидетельства о праве собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, пр. Росошанский, д. 3 (приложены к Отчету).

#### ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ

На дату выдачи свидетельств о праве собственности, зарегистрированы ограничения в виде ипотеки.

#### ИНФОРМАЦИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Здание оборудовано центральными сетями теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения. Коммуникации находятся в хорошем состоянии.

**Вывод:** по техническому состоянию на дату проведения оценки здание находится в хорошем состоянии, внутренняя отделка помещений простая, состояние хорошее. Состояние коммуникаций – хорошее. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий (Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, глава II таблица №1), данное здание относится к I группе капитальности. Нормативный усредненный срок службы – 125 лет.

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в Таблице 6.1.

Таблица 6.1.

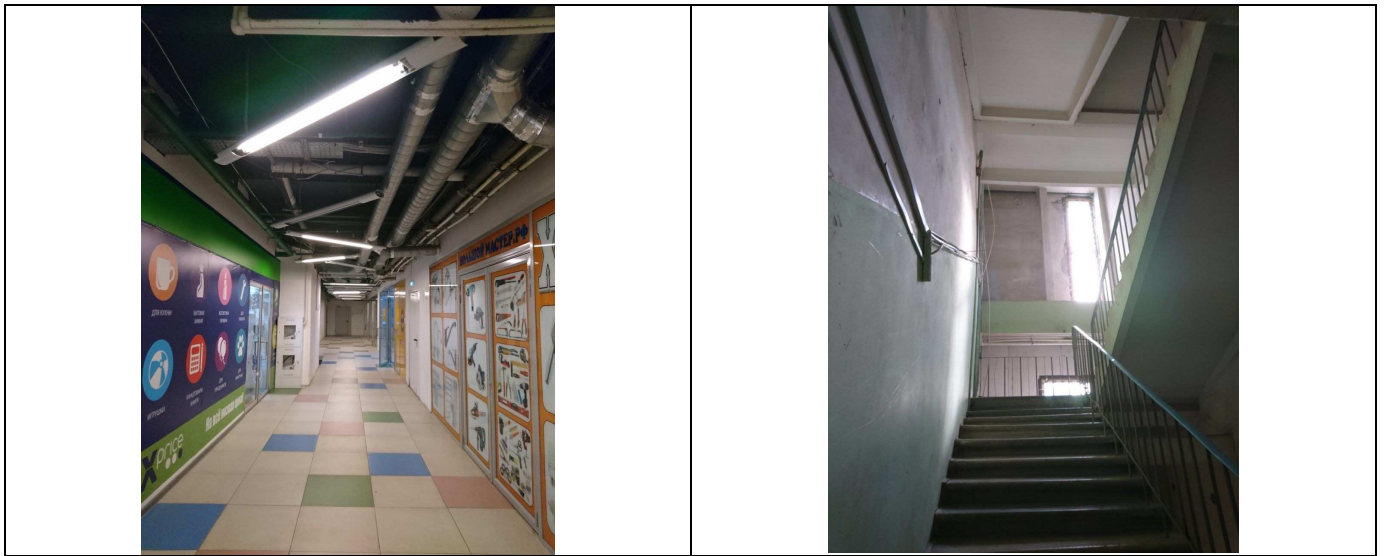
#### Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки оцениваемых нежилых помещений

Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Железобетонный монолит
Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные блоки
Перегородки	Железобетон, гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные монолитные
Крыша	Мягкая кровля
Полы	Цементная стяжка, плитка керамическая
Фундаменты	Железобетонный монолит
Проемы	Стеклопакеты

<b>Объемно-планировочные решения здания</b>	
Тип входа	Общий вход в здание, служебные входы
Парковка	Выделенная по фасаду здания
<b>Внутренняя отделка объекта оценки</b>	
Пол	Керамическая плитка
Стены	Окраска в/эмульсионными красками, побелка
Потолок	Подвесной, встроенное освещение
<b>Инженерные коммуникации</b>	
Здание оборудовано сетями теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения, приточно-вытяжной вентиляцией, системами связи, пожарно-охранной сигнализацией.	

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**





***Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

- 1) Инвентаризационная опись основных средств №2 от 09.08.2017г. (Копия приложена к Отчету).
- 2) Решение арбитражного суда города Москвы по делу №А40-184972/16-44-282Б от 16 мая 2017 года. (копия приложена к Отчету).
- 3) Свидетельства о праве собственности на нежилые помещения. (Копии приложены к Отчету).

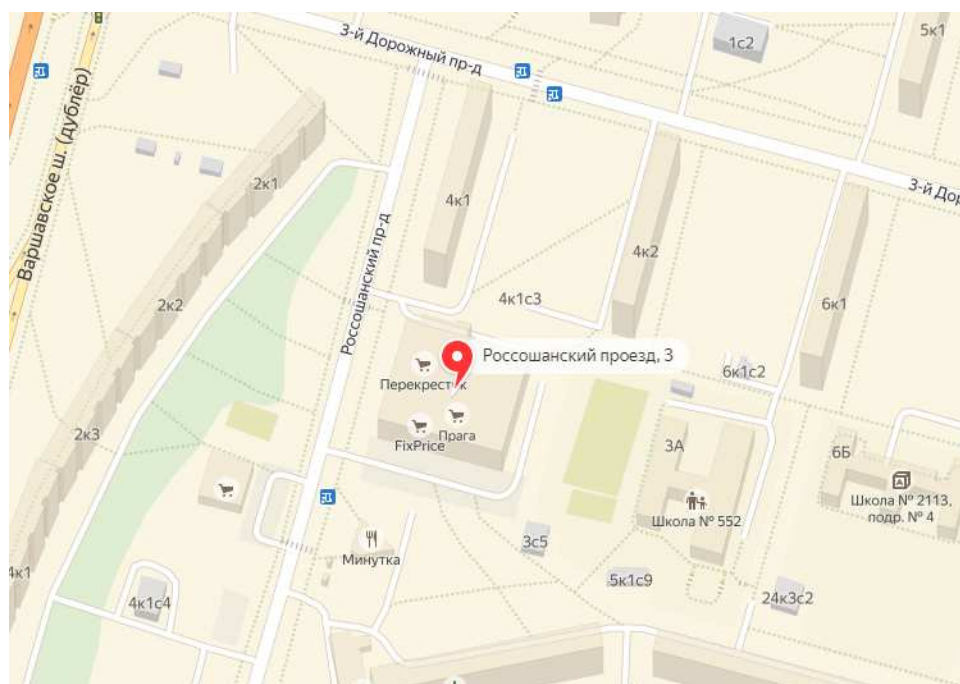


## 7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 7.1. Анализ местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены в нежилом здании, который расположен в г. Москва, проезд Россошанский, д. 3.

Россошанский проезд – проезд, расположенный в Южном административном округе города Москвы на территории района Чертаново Южное. Россошанский проезд проходит от 3-го Дорожного проезда на юго-запад до Россошанской улицы параллельно Варшавскому шоссе.



Южный административный округ – один из 10 округов Москвы, включает в себя 16 районов. Южный округ занимает площадь 132 кв.м. – это 12,2% территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга – МКАД, с востока – долиной Москвы-реки, с запада – долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

Южный административный округ – это 1 млн 572,4 тысячи жителей. При этом крупные жилые массивы – Орехово-Борисово, Братеево, Бирюлево, Чертаново и другие, традиционно перечисляемые к «спальным» - соседствуют с промышленными районами.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний рубеж. Сегодня в округе 13 промышленных зон, 246 предприятий и организаций, из них 95 - крупные промышленные предприятия, на которых трудится около 70 тысяч человек. На территории округа также функционирует порядка 15 500 малых предприятий. Численность занятых составляет более 245 тысяч человек. В округе 5730 предприятий потребительского рынка. Население округа обслуживают 17 рынков и 53 торговых комплекса.

По территории Южного округа идут три линии метро - Замоскворецкая, Серпуховско-Тимирязевская и Каховская.

Южный округ — это 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 949 спортивных объектов, в том числе: бассейнов - 12, мини-бассейнов в детских садах - 76, стадионов - 21, спортивных площадок - 481, 1 горнолыжная база, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное – «Пингвин» и Зябликово – «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн на ул. Медынская, вл. 9А (район Бирюлёво Западное) и универсальный спортивный зал по адресу: ул. Лебедевская, вл. 16 (район Бирюлёво Восточное).

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв – 22; прудов - 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба «Загорье», Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров - от района «Царицыно» до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р.

## **7.2. Обзор коммерческой недвижимости города Москвы**

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого

фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

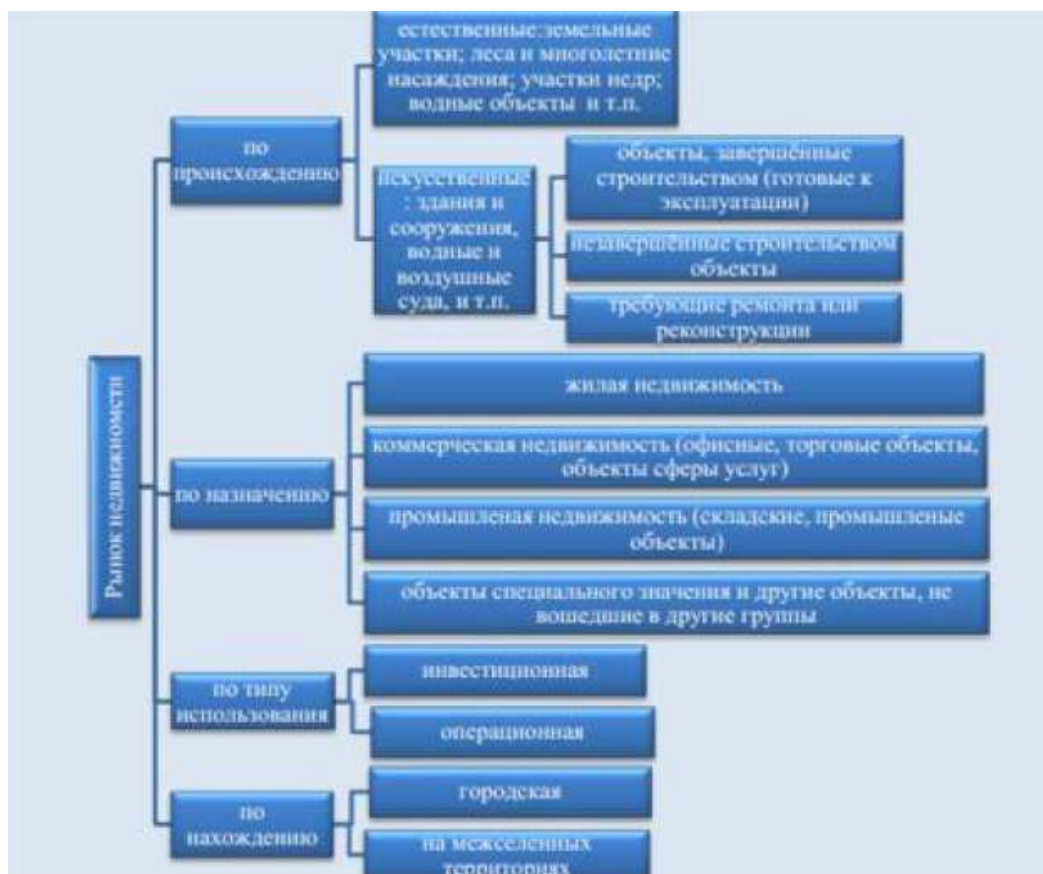
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- ✓ коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- ✓ промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- ✓ гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- ✓ виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

### Сегментирование рынка недвижимости



В январе 2018 года в Москве на продажу предлагались 1264 объекта общей площадью 1557 тыс. кв.м. и общей стоимостью 261 млрд. рублей.

#### ТОП-10 крупнейших торговых центров ЮАО г. Москвы

№	Название	Адрес	GBA, кв. м	GLA, кв. м	Тип	Девелопер	Якорные арендаторы
1	ТРЦ Молл Гэллери Братеево	Проектируемый проезд 5396, д. 15	34870	23156	Окружной	ST Group	М.Видео, Ашан
2	ТРЦ	мкр.Северное	35 000	20 000	Окружной	Capital Group	Перекресток,

	Аventura	Чертаново, д.1А					Детский мир, Формула кино
3	ТРЦ Ереван Плаза	ул.Большая Тульская, вл. 13.	38 150	24 000	Окружной	ГК Ташир	Азбука Вкуса, Синема Стар;
4	ТЦ Ритейл Парк	Варшавское шоссе, д. 97	47 500	38 000	Окружной	н/д	ОБИ, Media Markt
5	ТРЦ Конфетти	ул. Нагатинская, д. 16.	52 000	20 651	Районный	Imagine Estate	Перекресток, Дети
6	ТРЦ Мегаполис	Проспект Андропова, дом 8	72 000	44 000	Окружной	н/д	Карусель, Техносила, Детский мир
7	ТРЦ Облака	Ореховый бульвар, д. 22А	96 000	48 000	Окружной	ГК ТЭН	НАШ, Эльдorado, Дети
8	ТРЦ ГудЗон	Каширское шоссе, д. 14.	144 000	56 000	Региональный	Immofinanz Group	М.Видео, ОКЕЙ, Люксor
9	ТРЦ Гагаринский	ул. Вавилова 3	200 000	70 000	Региональный	Московский Станкостроительный Завод им. Серго Орджоникидзе	Ашан, Спортмастер, М.Видео
10	ТРЦ Columbus	Варшавское ш., вл. 138	277 000	140 000	Супер региональный	MIRS	Окей, М.Видео, Decathlon

Источник: [ShopAndMall.Ru](http://ShopAndMall.Ru)

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2017 г. по количеству уменьшился на 2%, а по общей площади – на 1%. Всего на рынке экспонировалось 355 объектов общей площадью 319 тыс.кв.м. и общей стоимостью 70,4 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 20 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 7%, а по общей площади – на 12%. Цена за месяц выросла на 1% и составила 622 400 руб./кв.м.

За пределами центра объем предложения и по количеству, и по общей площади снизился на 1%, составив 317 объектов общей площадью 299 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 10% и составила 194 422 руб./кв. м. Рост цены был во многом связан с уходом с рынка крупного дешевого объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Несмотря на то, что цены на торговые помещения в центре чуть выросли, судя по существенному снижению цен за год как по объектам в пределах Садового Кольца, так и за его пределами, спрос на торговые помещения продолжает оставаться на довольно низком уровне и в среднесрочном плане снижается.

### 7.3. Макроэкономический анализ

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от

календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении). Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %).

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику. Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января – 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле–мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1–2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %.

По данным Росстата, в январе 2018 г. оборот розничной торговли увеличился на 2,8% в годовом выражении, что на 0,3 п.п. ниже соответствующего показателя за декабрь 2017 г. В

отличие от предыдущего месяца, оборот розничной торговли непродовольственными товарами увеличился чуть более высокими темпами (на 3,3% в годовом выражении), чем продовольственными (на 2,2%). При этом необходимо учитывать, что слабый рост оборота розничной торговли в последние месяцы фиксируется статистикой на фоне «низкой базы» соответствующих периодов 2017 г.

Сложившаяся ситуация с розничным товарооборотом в значительной степени связана со стагнацией реальных доходов населения. По данным Росстата, в январе 2018 г. темпы роста реальных располагаемых доходов населения оказались на нулевой отметке. Следует учитывать, что эта оценка была получена Росстатом после пересмотра данных о реальных располагаемых доходах за январь 2017 г. в сторону понижения (были исключены единовременные денежные выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. руб.). В результате этого темпы роста показателя в январе 2017 г. были понижены с 8,1% до 1,3%. В целом, реальные располагаемые денежные доходы населения снижаются или остаются на нулевой отметке уже 12 месяцев подряд.

## 8. Методология оценки объектов недвижимости

### 8.1. Понятие рыночной стоимости

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При определении **рыночной стоимости**<sup>1</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### 8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1<sup>2</sup>.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п.6.

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).



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

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При анализе **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

### **8.3. Существующие подходы и методы оценки**

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **8.3.1. Затратный подход при оценке объектов недвижимости**

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.<sup>3</sup>

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.<sup>4</sup>

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.<sup>5</sup>

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п.15.

<sup>4</sup> МСО 2007, МР 8, стр. 254.

<sup>5</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>6</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

**Совокупный износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.<sup>7</sup>

### **Недвижимое имущество**

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\text{СЗП} = \text{ЗЗ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{СИ} + \text{С}_{\text{зем.уч.}}$$

где:

**СЗП** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ (ЗВ)** — затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т.п.));

**СИ** — совокупный износ;

**С<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

#### *8.3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества*

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся:<sup>8</sup>

- √ метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (УПБС ВР);
- √ модульный метод;
- √ метод разбивки по компонентам;
- √ метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

#### *8.3.1.2. Методы определения прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/documents/standart/article\\_901.html](http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html).

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

#### 8.3.1.3. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- √ нормативный метод;<sup>10</sup>
- √ стоимостной метод;<sup>11</sup>
- √ метод срока жизни;<sup>12</sup>
- √ метод эффективного возраста;<sup>13</sup>
- √ экспертный метод (метод экспертизы состояния).

#### 8.3.1.4. Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят:<sup>14</sup>

- √ устранимое функциональное устаревание;
- √ неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания:<sup>15</sup>

- √ метод суммирования затрат на устранение:
- √ недостатков, требующих добавления элементов;
- √ недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- √ сверхлучшений.

Методы определения неустраняемого функционального устаревания:<sup>16</sup>

- √ капитализация потерь в арендной плате;
- √ капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

---

<sup>8</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208.

<sup>9</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

<sup>10</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211.

<sup>11</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 212.

<sup>12</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 212.

<sup>13</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 212.

<sup>14</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>15</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

<sup>16</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.

### 8.3.1.5. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:<sup>17</sup>

- √ метод капитализации потерь в арендной плате;
- √ метод сравнительных продаж (парных продаж);
- √ метод срока экономической жизни.

### 8.3.1.6. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- √ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- √ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- √ метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- √ метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- √ метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- √ метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- √ метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- √ метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

---

<sup>17</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 218.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод<sup>18</sup> определения стоимости земли.

### **8.3.2. Доходный подход**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

#### **Недвижимое имущество**

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- √ метод прямой капитализации дохода;
- √ метод дисконтированных денежных потоков;
- √ методы, использующие другие формализованные модели.

#### **8.3.2.1. Метод общего коэффициента капитализации**

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\times \hat{I} \hat{A}}{\hat{E}}$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:<sup>19</sup>

- √ потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- √ потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

<sup>18</sup> "Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>19</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.<sup>20</sup>

### 8.3.2.2. Метод дисконтированных денежных потоков

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- √ определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- √ исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- √ определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- √ преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0,5}} + TV$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.<sup>21</sup>

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по

<sup>20</sup> МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

### 8.3.2.3. Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

- √ метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- √ метод сравнения альтернативных инвестиций;
- √ метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

### 8.3.3. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>22</sup>

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.<sup>23</sup>

#### **Недвижимое имущество**

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:<sup>24</sup>

- √ метод прямого сравнительного анализа продаж;
- √ метод валового рентного мультипликатора;

<sup>21</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

<sup>22</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14.

<sup>23</sup> МСО 2007, ОППО, п.9.2.1.1, стр. 29.

<sup>24</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181. с

✓ метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

### 8.3.3.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.<sup>25</sup>

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- ✓ анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- ✓ определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- ✓ выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- ✓ формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- ✓ анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- ✓ расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- ✓ определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается.<sup>26</sup> На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

<sup>25</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212.

<sup>26</sup> ФСО №1, п. 22.



Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.<sup>32</sup>

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- √ состав передаваемых прав на объект;
- √ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- √ условия продажи (предложения);
- √ различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- √ период между датами сделок (предложений) и оценки;
- √ характеристики месторасположения объекта;
- √ физические характеристики объекта;
- √ экономические характеристики использования объекта;
- √ компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

#### Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- √ на процентные (коэффициентные) поправки;
- √ стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{ед. ср.} = C_{ед. ср. до} \cdot (1 + П\%),$$

где:

$C_{ед. ср.}$  — стоимость объекта-аналога;

$C_{ед. ср. до}$  — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П\%$  — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{ед. ср.} = C_{ед. ср. до} + П_{ст.},$$

где:

$C_{ед. ср.}$  — стоимость объекта-аналога;

$C_{ед. ср. до}$  — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$  — величина стоимостной (денежной) поправки.

#### Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- √ методы, основанные на анализе парных продаж;
- √ экспертные методы расчета и внесения поправок;
- √ статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.<sup>27</sup>

#### 8.3.3.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- √ оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- √ определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- √ умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

#### 8.3.3.3. Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- √ производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- √ определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- √ определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.
- √

#### ***ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ***

Затратный подход (cost approach) - 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 основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

<sup>27</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в.

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельные участки:

1. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство нежилых зданий;

2. вообще, рынок земельных участков в г. Москве не развит; это выражается в небольшом, а точнее, в мизерном (относительно емкости рынка) количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;

3. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку;

4. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения, т.е. относится к категории встроенных помещений. Таким образом, в связи с невозможностью подобрать аналоги для корректной оценки земельного участка, относящегося к рассматриваемому объекту недвижимости, с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в рамках настоящей работе принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ✓ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ✓ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ✓ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

В связи с тем, что доходный подход имеет очень много субъективных факторов, а также для оценки доходным подходом оценщик не обладает исходными данными о будущих расходах и доходах оцениваемых помещений. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

#### **8.4. Процедура оценки**

Процедура оценки состоит из нескольких основных этапов.

##### *I. Постановка задачи.*

Данный этап включает оценку необходимости проведения оценки, определение объекта и даты оценки, вида стоимости, каким образом будут использоваться результаты оценки.

Анализируются и устанавливаются все возможные ограничения, и указывается, при каких ограничениях справедливы полученные результаты расчетов.

#### *II. Сбор и обработка информации.*

Сбор и ознакомление с бухгалтерской информацией по учету имущества. Осмотр и идентификация объектов оценки, описание их текущего состояния и особенностей. Интервью с руководителями и специалистами. Анализ альтернативных вариантов использования объекта. Сбор рыночной информации для проведения оценки всеми возможными методами.

#### *III. Определение стоимости.*

Данный этап включает выбор и применение конкретных методов расчетов стоимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов (или обоснование не использования какого либо из них). Согласование полученных результатов и формирование итоговой величины оценочной стоимости.

#### *IV. Подготовка и оформление Отчета об оценке в развернутой письменной форме.*

## **9. Расчет рыночной стоимости недвижимости, проводимого в рамках сравнительного подхода**

### **9.1. Методология сравнительного подхода**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применялся сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

**Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.**

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Административно-офисные, торговые, производственно-складские здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещений.




## 9.2. Выбор объектов аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Москве и были получены данные о выставленных на продажу объектах в марте 2018 году (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 9.2.

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	г. Москва, ул. Тушинская 16 (метро Тушинская 500 м) 	240 000 000	4 809	На продажу предлагаются коммерческие площади 2-го и 3-го этажа Торгового центра «Авиатор». Здание построено в 1980 году, очень высокий пешеходный трафик. Здание находится на первой линии. Подведены все центральные коммуникации, объект оснащен эскалаторами и автоподъемниками. Выделенная эл. Мощность – 300 кВт. Вдоль здания зона разрешенной парковки. <a href="http://avito.ru">Источник: avito.ru</a> Телефон 8(495) 154-53-54



2	<p>г. Москва, район «Филевский парк», ул. Большая Филёвская, д.3 (метро Филя (600 м.)</p> 	260 000 000	3 749,8	<p>На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Филевский». В ТЦ имеется крупный арендатор «Магнит». Подведены все центральные коммуникации, противопожарный водопровод, энергоснабжение (380 кВт) на все арендуемые площади, оптоволоконные линии связи. Вдоль здания зона разрешенной парковки. На 50 машиномест.</p> <p><a href="http://avito.ru">Источник: avito.ru</a> Телефон 8 (499) 380-83-32</p>
3	<p>г. Москва, МКАД 71 км.,</p>  <p>6А</p>	67 700 000	1 588	<p>На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Вэй Парк» 1 этаж. В ТЦ имеются крупные арендаторы Магнит, Конверк Синема, АвтоВэй, Планета Одежда Обувь. Подведены все центральные коммуникации. Имеется своя парковочная зона. Огромный жилой массив</p> <p><a href="http://avito.ru">Источник: avito.ru</a> Телефон 8 (915) 118-17-88</p>
4	<p>г. Москва, проезд Россошанский, д. 6</p> 	320 000 000	5 100	<p>На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Персей», открылся в 2011 году. Продуктовый супермаркет "Да", детский игровой лабиринт, клуб Афина, удобная парковка, кафе и места для отдыха. Подведены все центральные коммуникации, противопожарный водопровод, энергоснабжение (350 кВт) на все арендуемые площади.</p> <p><a href="http://avito.ru">Источник: avito.ru</a> Телефон 8 (967) 271-79-92</p>

В соответствии с п. 12 ФСО №1 рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

1. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке нежилой недвижимости.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- ✓ передаваемые имущественные права;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ дату продажи (предложения);
- ✓ месторасположение объекта;

- ✓ физические характеристики объекта (коммуникации, этажность, отделка, парковка);
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение объекта») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- ✓ последовательные (кумулятивные);
- ✓ независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>28</sup>.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение<sup>29</sup>. Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующих таблицах.

---

<sup>28</sup> Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

<sup>29</sup> Ст. 435 ГК РФ

### 9.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 9.3.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог №5
<b>1. Характеристика объекта оценки и объектов аналогов</b>						
1.1.	Местонахождения	г. Москва, пр. Россошанский, д. 3	г. Москва, ул. Тушинская, д.16	г. Москва, ул. Большая Филёвская, д.3	г. Москва, 71 км. МКАД	г. Москва, пр. Россошанский, д. 6
1.2.	Физические и технические характеристики объекта недвижимости	Нежилые помещения в торговом центре. Подведены все коммуникации. Торговый центр находится вблизи Варшавского шоссе, в пешеходной доступности от метро Улица академика Янгеля.	На продажу предлагаются коммерческие площади 2-го и 3-го этажа Торгового центра «Авиатор». Здание построено в 1980 году, очень высокий пешеходный трафик. Здание находится на первой линии. Подведены все центральные коммуникации, объект оснащен эскалаторами и автоподъемниками. Выделенная эл. Мощность – 300 кВт. Вдоль здания зона разрешенной парковки.	На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Филевский». В ТЦ имеется крупный арендатор «Магнит». Подведены все центральные коммуникации, противопожарный водопровод, энергоснабжение (380 кВт) на все арендуемые площади, оптико-волоконистые линии связи. Вдоль здания зона разрешенной парковки. На 50 машиномест.	На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Вэй Парк» 1 этаж. В ТЦ имеются крупные арендаторы Магнит, Конверк Синема, АвтоВэй, Планета Одежда Обувь. Подведены все центральные коммуникации. Имеется своя парковочная зона. Огромный жилой массив	На продажу предлагаются коммерческие площади Торгового центра «Персей», открылся в 2011 году. Продуктовый супермаркет "Да", детский игровой лабиринт, клуб Афина, удобная парковка, кафе и места для отдыха. Подведены все центральные коммуникации, противопожарный водопровод, энергоснабжение (350 кВт) на все арендуемые площади.
1.7.	Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
1.8.	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
1.9.	Общая площадь помещений, кв.м.	9 754,60	4 809,00	3 749,80	1 588,00	5 100,00
1.10.	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.11.	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.12.	Уровень отделки	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный	отличный
1.13.	Дата продажи (предложения)	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог №5
1.14.	Источник информации	x	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_480_9_m_994712138">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_480_9_m_994712138</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4347.4_m_10331_20224">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4347.4_m_10331_20224</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1588_m_101_4168314">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1588_m_101_4168314</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_5100_m_964943913">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_5100_m_964943913</a>
		x	тел. 8 (495) 154-53-54	тел. 8 (499) 380-83-32	тел. 8 (915) 118-17-88	тел. 8 (967) 271-79-92
1.15.	Стоимость продажи (предложения), руб.	x	240 000 000	260 000 000	67 700 000	320 000 000
1.16.	Стоимость за единицу площади объекта, руб./кв.м.	x	49 906	69 337	42 632	62 745
<b>2. Корректировки цен продаж</b>						
2.1.	<u>На передаваемые права</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.2.	<u>На условия финансирования и продажи</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.3.	<u>На дату продажи (предложения)</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.4.	<u>На месторасположение</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.5.	<u>На коммуникации</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	Аналог №5
2.6.	<u>На этажность</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.7.	<u>Наличие парковки</u>	x	1,0	1,0	1,0	1,0
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	69 337	42 632	62 745
2.8.	<u>Техническое состояние отделки</u>	x	1,0	0,92	1,0	0,92
	<b>Скорректированная цена</b>	x	49 906	63 790	42 632	57 725
2.8.	<u>На торг</u>	x	0,86	0,86	0,86	0,86
	<b>Скорректированная цена</b>	x	42 920	59 630	36 664	49 664
2.9.	<b>Скорректированная цена предложений за 1 кв. м улучшений, руб.</b>	x	47 214			
2.10.	<b>Стоимость помещений итого, руб.</b>	x	460 556 178			
<b>3. Стоимость нежилых помещений, руб.</b>						
3.1.	Нежилое помещение (1 этаж; S=33,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12877				1 567 513	
3.2.	Нежилое помещение (1 этаж; S=25,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12918				1 199 242	
3.3.	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12927				1 378 656	
3.4.	Нежилое помещение (1 этаж; S=18,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12929				868 742	
3.5.	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12932				1 378 656	

3.6.	Нежилое помещение (1 этаж; S=48,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12933	2 299 334
3.7.	Нежилое помещение (1 этаж; S=35,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12936	1 685 549
3.8.	Нежилое помещение (1 этаж; S=23,0 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12938	1 085 928
3.9.	Нежилое помещение (1 этаж; S=43,6 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12939	2 058 542
3.10.	Нежилое помещение (2 этаж; S=89 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12878	4 202 069
3.11.	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12956	3 833 798
3.12.	Нежилое помещение (2 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12957	1 935 784
3.13.	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,5 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12966	1 298 392
3.14.	Нежилое помещение (2 этаж; S=21,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12967	1 033 992
3.15.	Нежилое помещение (2 этаж; S=43,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12968	2 039 656
3.16.	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12969	3 829 076
3.17.	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,6 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12970	1 303 113
3.18.	Нежилое помещение (2 этаж; S=35,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12971	1 661 942
3.19.	Нежилое помещение (2 этаж; S=92,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12974	4 362 597
3.20.	Нежилое помещение (2 этаж; S=60,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12977	2 837 577

3.21.	Нежилое помещение (2 этаж; S=30,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13005	1 435 313
3.22.	Нежилое помещение (2 этаж; S=63,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13006	2 993 384
3.23.	Нежилое помещение (2 этаж; S=67,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13007	3 196 405
3.24.	Нежилое помещение (2 этаж; S=66,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13008	3 120 862
3.25.	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13009	1 189 799
3.26.	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13010	1 185 078
3.27.	Нежилое помещение (2 этаж; S=31,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13011	1 473 085
3.28.	Нежилое помещение (2 этаж; S=24,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13012	1 137 864
3.29.	Нежилое помещение (2 этаж; S=135,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12959	6 416 417
3.30.	Нежилое помещение (2 этаж; S=38,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12960	1 808 306
3.31.	Нежилое помещение (2 этаж; S=26,9 кв.м.) кадастровый номер: 7:05:0008002:12961	1 270 063
3.32.	Нежилое помещение (2 этаж; S=53,8 кв.м.) кадастровый номер: 7:05:0008002:12962	2 540 127
3.33.	Нежилое помещение (2 этаж; S=462,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12064	21 846 036
3.34.	Нежилое помещение (2 этаж; S=41,6 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12980	1 964 113
3.35.	Нежилое помещение (2 этаж; S=62,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13013	2 960 334

3.36.	Нежилое помещение (2 этаж; S=29,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13014	1 373 935
3.37.	Нежилое помещение (2 этаж; S=28,5 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13015	1 345 606
3.38.	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13016	1 194 521
3.39.	Нежилое помещение (3 этаж; S=19,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12891	939 564
3.40.	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12901	1 336 163
3.41.	Нежилое помещение (3 этаж; S=112,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12972	5 306 882
3.42.	Нежилое помещение (3 этаж; S=643,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12973	30 372 931
3.43.	Нежилое помещение (3 этаж; S=427,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12975	20 165 209
3.44.	Нежилое помещение (3 этаж; S=49,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12976	2 327 663
3.45.	Нежилое помещение (3 этаж; S=142,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12978	6 723 310
3.46.	Нежилое помещение (3 этаж; S=125,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12991	5 915 946
3.47.	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12992	1 185 078
3.48.	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12994	1 355 049
3.49.	Нежилое помещение (3 этаж; S=59,8 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12996	2 823 412
3.50.	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12997	1 364 492




3.51.	Нежилое помещение (3 этаж; S=36,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12998	1 718 599
3.52.	Нежилое помещение (3 этаж; S=30,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12999	1 430 592
3.53.	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,8 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13000	1 218 128
3.54.	Нежилое помещение (3 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13003	1 935 784
3.55.	Нежилое помещение (3 этаж; S=144,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:13004	6 831 903
3.56.	Нежилое помещение (3 этаж; S=37,9 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12979	1 789 420
3.57.	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12981	1 383 378
3.58.	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12982	1 383 378
3.59.	Нежилое помещение (3 этаж; S=47,1 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12983	2 223 791
3.60.	Нежилое помещение (3 этаж; S=79,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12984	3 748 812
3.61.	Нежилое помещение (3 этаж; S=24,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12985	1 152 028
3.62.	Нежилое помещение (3 этаж; S=23,4 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12986	1 104 814
3.63.	Нежилое помещение (3 этаж; S=88 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12987	4 154 854
3.64.	Нежилое помещение (3 этаж; S=34,2 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12988	1 614 728
3.65.	Нежилое помещение (3 этаж; S=110,7 кв.м.) кадастровый номер: 77:05:0008002:12990	5 226 618

3.66.	Нежилые помещения S=2753,5 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0008002:12889	130 004 453
3.67.	Нежилые помещения S=2404,1 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0008002:12958	113 507 792

## 9.4. Принт-скрины объектов аналогов

★ Продам торговое помещение, 4809 м<sup>2</sup> 📍 240 000 000 ₽

№ 994712138, размещено 10 марта в 15:51 👁 1408 (+8)



8 495 154-53-54

Написать сообщение

**Bridgeford Capital**  
Агентство  
На Avito с сентября 2017

Адрес  
Москва, м. Тушинская, Тушинская, 16

**Bridgeford Capital**  
Bridgeford Capital - это одна из крупнейших баз объектов коммерческой недвижимости Москвы. Все объекты актуализируются еженедельно.

449 объявлений агентства

Площадь: 4809 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Тушинская, 16  
🚇 Тушинская (500 м) 🚇 Спартак (1.3 км) 🚇 Щукинская (2.4 км)  
[Посмотреть карту](#)

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ – 6 ЛЕТ, ОБЪЕКТ АКТУАЛЕН НА 19/03/2018.

Продажа ГАБ Торговый Центр "Авиатор" 2-й и 3-й этаж коммерческой площади 4 809 кв.м. (рядом: метро Тушинская, ж/д станция Тушино, автобусный транспортный узел). Здание 1980 года постройки. Очень высокий пешеходный трафик. Путь основного потока, идущего от метро и станции, проходит мимо ТЦ (более 4500 человек в час). Сложившийся жилой массив. Высокая покупательская способность района Покровское-Стрешнево. Размещение рекламы на фасаде здания. Отличная видимость (1-я линия, отсутствие кустарника и деревьев, загораживающих обзор здания). Подведены все центральные коммуникации, объект оснащен эскалаторами и автоподъемниками Выделенная эл. мощность- 300 кВт. Вдоль здания зона разрешенной парковки. Так же, напротив ТЦ, есть большая городская стоянка. Основные площади занимают известные, надежные арендаторы. ГАП- 40 200 000 р.

# ☆ Торговое помещение, 4347.4 м<sup>2</sup>

№ 1033120224, размещено 4 марта в 22:48 ☎ 775 (+9)

260 000 000 ₽



8 499 380-83-32

Написать сообщение

Управляющая компания «Альта

Плюс»

Агентство

На Avito с сентября 2016 📅

Контактное лицо

Владимир Темкин

Адрес

Москва, м. Филы, Большая Филёвская улица, 3

Управляющая компания «Альта  
Плюс»

Компания предлагает в аренду без комиссии офисные, торговые и складские помещения в принадлежащих нам объектах в Москве и регионах.



39 объявлений агентства



Площадь: 4347.4 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, м. Филы, Большая Филёвская улица, 3

М Филы (600 м) М Шелепиха (900 м) М Международная (1.2 км)

[Посмотреть карту](#)

ТЦ "Филевский", г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 3

Общая площадь: 4 347,4 кв.м.

Арендопригодная площадь: 3 749, 8 кв.м.

Количество машиномест: 50.

Цена (без НДС), 260 млн. руб.

## Расположение

ЗАО г. Москвы, район «Филевский Парк», ул. Б. Филевская, д.3.

Ближайшие станции метро: м. «Филы», 11 минут ходьбы.

м. «Багратионовская», 21 минута ходьбы.

Ближайшие транспортные магистрали: Большая Филевская, Кутузовский проспект, Третье транспортное кольцо (ТТК).

Ближайшее окружение: ЖК "Филы Град", ЖК "Западный порт", "Магнит", Мебельный салон. Якорные арендаторы.

# ★ Торговое помещение, 1588 м<sup>2</sup>

№ 1014168314, размещено 14 марта в 14:23 👁 3508 (+10)

[➕ Добавить заметку](#)

📍 67 700 000 ₽



8 915 118-17-88

[Написать сообщение](#)

ГК "НЭКС"

Агентство

На Avito с февраля 2017

Завершено 8 объявлений



11 объявлений пользователя

Контактное лицо

Александр

Адрес

Москва, м. Митино, МКАД, 71-й км, 16А



Площадь: 1588 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, МКАД, 71-й км, 16А

🚇 Митино (2.6 км)   🚇 Планерная (2.6 км)   🚇 Пятницкое шоссе (2.6 км)

[Посмотреть карту](#)



**НОВАЯ ЦЕНА!**

Быстрая продажа!

Потенциальная окупаемость 8 лет.

Эксклюзивное предложение от собственника.

Продается часть торгового центра ВЭЙ ПАРК.

Огромный жилой массив мкр-н Путилково (300 тыс. жителей)+Химки (более 1 млн. жителей).

Торговое помещение 1588 кв.м.

Первый этаж.

Свободная планировка. своя зона разгрузки/дебаркадер под фуру.

Входная группа 15 метров.

Высота потолков 4 метра.

Договор аренды земельного участка.

Все коммуникации.

Профессиональная управляющая компания.

ТЦ находится на первой линии МКАД, 71 км.

Высокий автомобильный трафик МКАД и ш. Путилково.

Парковка.

Крупные соседи-арендаторы: Магнит, Конверк Синема, Холдинг Центр Мода, АвтоВэй, Fresh Auto

100 % сдано в аренду сетевому арендатору "Планета Одежда Обувь".

Свободная продажа.

Интересно для Покупателя со своим торговым брендом.

Документы готовы к сделке.

Можем продать компанией.

Контакты СОБСТВЕННИКА.

## ★ Торговый центр 5100 м<sup>2</sup>

№ 984943913, размещено вчера в 15:53 ☎ 3385 (+16)

[Добавить заметку](#)

320 000 000 ₽



8 967 271-79-92

[Написать сообщение](#)

**IQ ESTATE**

Агентство

На Avito с сентября 2011 🌟

Контактное лицо

Богданчикова Наталья

Адрес

Москва, м. Улица академика Янгеля,  
Россошанская ул., д. 6

**IQ ESTATE**

Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью Эстейт)



130 объявлений агентства



Площадь: 5100 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Россошанская ул., д. 6

м. Улица академика Янгеля (800 м) м. Аннино (1.4 км)

м. Пражская (2.2 км)

[Посмотреть карту](#)

Предлагается купить действующий торговый центр Персей для детей на Россошанской улице (район Южное Чертаново ЮАО), открылся в 2011 году. Торговый центр Персей для Детей представляет покупателям прекрасный ассортимент детских и сопутствующих товаров и услуг. Продуктовый супермаркет "ДА!", детский игровой лабиринт, клуб Афина, удобная парковка, кафе и места для отдыха. Помещение встроено-пристроенное к жилому дому. Общая фактическая площадь 5 100 кв.м. (1, 2, 3 этаж и подвал). Установленная мощность 350 кВт Арендный поток в месяц 4 400 000 рублей. В собственности юридических лиц. Схема сделки обсуждается. Звоните, будем рады ответить на все Ваши вопросы. Наталья.

## **9.5. Описание вводимых корректировок**

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам объекта оценки с помощью внесения корректировок.

### **1. Передаваемые имущественные права**

#### ***Передаваемые имущественные права***

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и объект оценки. Корректировка не требуется.

### **2. Условия финансирования и продажи**

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемый объект в целях расчёта справедливой стоимости, продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены предложения объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

### **3. Условия продажи**

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- ✓ более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- ✓ более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);



- ✓ финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- ✓ оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

#### **4. Условия рынка**

##### ***Время продажи***

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам, так как происходит постоянно изменения рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

#### **5. Местоположение объекта**

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемые объекты расположены в Москве, также как все подобранные объекты-аналоги. Корректировка не требуется, так как местонахождения всех объектов-аналогов сопоставимы с оцениваемым объектом.

## 6. Физические характеристики объекта

### *Площадь*

Площадь является существенным фактором, влияющим на ее справедливую стоимость. Оцениваемые объекты и подобранные к ним объекты-аналоги имеют сопоставимые площади. Корректировка не применялась.

### *Вид и состояние отделки*

Объекты-аналоги №2 и №4 имеет улучшенную отделку и более современный ремонт (витражное остекление, качественная отделка, более поздние года постройки и т.д.), поэтому к этим объектам-аналогам вводилась поправка в размере 8%, в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017) Научно Практический центр Профессиональной Оценки, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.



СРД-20, май 2017 г.

### 1.7. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи

**Использование:** при проведении расчетов по сравнительному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.7.1.

Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург
1	Требуется ремонт	0,84	0,81
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,92	0,94
3	Отличное (новое)	1,00	1,00

### *Этаж/этажность*

При оценке нежилых помещений корректирующая поправка не применялась, так как все данные объектов-аналогов также имеют и верхние этажи и цокольные (подвальные).

### *Наличие парковки*

У всех объектов-аналогов имеется своя парковка для машин, также, как и у объекта оценки. Поэтому поправка не требуется. Корректировка не применялась.

### *Коммуникации*

Все объекты-аналоги имеют все подключенные коммуникации, также как и у объекта оценки, поэтому поправка не требуется. Корректировка не применялась.

## 7. Корректировка на торг

Поправка на торг определялась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, 2017) Научно Практический центр Профессиональной Оценки, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Для Москвы этот диапазон составляет от 10% до 14%. В данных расчетах применен наибольший процент 14%, в связи с тем, что на рынке Москвы очень большое количество предложений торговой недвижимости и достаточно высокие цены предложений за нежилые помещения торгового назначения.



СРД-20, май 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2017 г.</b>	<b>6,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11,1</b>	<b>7,5</b>	<b>10,6</b>	<b>8,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,0</b>

## 10. Обобщение результатов оценки и вывод итоговой величины стоимости

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1. По доходному и затратному подходам недостаточно данных для их реализации, также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

В результате применения одного подхода к оценке стоимости имущества ООО «ИК «Транспрогресс», окончательного согласования не требуется, за итоговую стоимость принимается стоимость, определенная одним подходом.

Проведённые исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащая ООО «ИК «Транспрогресс» по состоянию на 01 марта 2018г. составляет:

**460 556 178**

***(Четыреста шестьдесят миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч сто семьдесят восемь) рублей***

№ п/п	Нежилые помещения	Общая площадь помещений, кв. м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое помещение (1 этаж; S=33,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12877	33,2	1 567 513
2	Нежилое помещение (1 этаж; S=25,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12918	25,4	1 199 242
3	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12927	29,2	1 378 656
4	Нежилое помещение (1 этаж; S=18,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12929	18,4	868 742
5	Нежилое помещение (1 этаж; S=29,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12932	29,2	1 378 656

<b>№ п/п</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Общая площадь помещений, кв. м.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
6	Нежилое помещение (1 этаж; S=48,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12933	48,7	2 299 334
7	Нежилое помещение (1 этаж; S=35,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12936	35,7	1 685 549
8	Нежилое помещение (1 этаж; S=23,0 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12938	23	1 085 928
9	Нежилое помещение (1 этаж; S=43,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12939	43,6	2 058 542
10	Нежилое помещение (2 этаж; S=89 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12878	89	4 202 069
11	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12956	81,2	3 833 798
12	Нежилое помещение (2 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12957	41	1 935 784
13	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,5 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12966	27,5	1 298 392
14	Нежилое помещение (2 этаж; S=21,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12967	21,9	1 033 992
15	Нежилое помещение (2 этаж; S=43,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12968	43,2	2 039 656
16	Нежилое помещение (2 этаж; S=81,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12969	81,1	3 829 076
17	Нежилое помещение (2 этаж; S=27,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12970	27,6	1 303 113
18	Нежилое помещение (2 этаж; S=35,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12971	35,2	1 661 942
19	Нежилое помещение (2 этаж; S=92,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12974	92,4	4 362 597
20	Нежилое помещение (2 этаж; S=60,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12977	60,1	2 837 577
21	Нежилое помещение (2 этаж; S=30,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13005	30,4	1 435 313
22	Нежилое помещение (2 этаж; S=63,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13006	63,4	2 993 384
23	Нежилое помещение (2 этаж; S=67,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13007	67,7	3 196 405
24	Нежилое помещение (2 этаж; S=66,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13008	66,1	3 120 862
25	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13009	25,2	1 189 799
26	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13010	25,1	1 185 078
27	Нежилое помещение (2 этаж; S=31,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13011	31,2	1 473 085
28	Нежилое помещение (2 этаж; S=24,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13012	24,1	1 137 864
29	Нежилое помещение (2 этаж; S=135,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12959	135,9	6 416 417
30	Нежилое помещение (2 этаж; S=38,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12960	38,3	1 808 306
31	Нежилое помещение (2 этаж; S=26,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12961	26,9	1 270 063
32	Нежилое помещение (2 этаж; S=53,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12962	53,8	2 540 127
33	Нежилое помещение (2 этаж; S=462,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12064	462,7	21 846 036
34	Нежилое помещение (2 этаж; S=41,6 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12980	41,6	1 964 113



<b>№ п/п</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Общая площадь помещений, кв. м.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
35	Нежилое помещение (2 этаж; S=62,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13013	62,7	2 960 334
36	Нежилое помещение (2 этаж; S=29,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13014	29,1	1 373 935
37	Нежилое помещение (2 этаж; S=28,5 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13015	28,5	1 345 606
38	Нежилое помещение (2 этаж; S=25,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13016	25,3	1 194 521
39	Нежилое помещение (3 этаж; S=19,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12891	19,9	939 564
40	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12901	28,3	1 336 163
41	Нежилое помещение (3 этаж; S=112,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12972	112,4	5 306 882
42	Нежилое помещение (3 этаж; S=643,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12973	643,3	30 372 931
43	Нежилое помещение (3 этаж; S=427,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12975	427,1	20 165 209
44	Нежилое помещение (3 этаж; S=49,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12976	49,3	2 327 663
45	Нежилое помещение (3 этаж; S=142,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12978	142,4	6 723 310
46	Нежилое помещение (3 этаж; S=125,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12991	125,3	5 915 946
47	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12992	25,1	1 185 078
48	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12994	28,7	1 355 049
49	Нежилое помещение (3 этаж; S=59,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12996	59,8	2 823 412
50	Нежилое помещение (3 этаж; S=28,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12997	28,9	1 364 492
51	Нежилое помещение (3 этаж; S=36,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12998	36,4	1 718 599
52	Нежилое помещение (3 этаж; S=30,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12999	30,3	1 430 592
53	Нежилое помещение (3 этаж; S=25,8 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13000	25,8	1 218 128
54	Нежилое помещение (3 этаж; S=41 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13003	41	1 935 784
55	Нежилое помещение (3 этаж; S=144,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:13004	144,7	6 831 903
56	Нежилое помещение (3 этаж; S=37,9 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12979	37,9	1 789 420
57	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12981	29,3	1 383 378
58	Нежилое помещение (3 этаж; S=29,3 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12982	29,3	1 383 378
59	Нежилое помещение (3 этаж; S=47,1 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12983	47,1	2 223 791
60	Нежилое помещение (3 этаж; S=79,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12984	79,4	3 748 812
61	Нежилое помещение (3 этаж; S=24,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12985	24,4	1 152 028
62	Нежилое помещение (3 этаж; S=23,4 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12986	23,4	1 104 814
63	Нежилое помещение (3 этаж; S=88 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12987	88	4 154 854

<b>№ п/п</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Общая площадь помещений, кв. м.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
64	Нежилое помещение (3 этаж; S=34,2 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12988	34,2	1 614 728
65	Нежилое помещение (3 этаж; S=110,7 кв.м.) кадастровый номер:77:05:0008002:12990	110,7	5 226 618
66	Нежилые помещения S=2753,5 кв.м., кадастровый номер:77:05:0008002:12889	2753,5	130 004 453
67	Нежилые помещения, S=2404,1 кв.м., кадастровый номер:77:05:0008002:12958	2404,1	113 507 792
<b>ИТОГО:</b>			<b>460 556 178</b>

*С уважением, Директор  
ООО «Первая антикризисная Компания»*

*И.Н. Карпов*

*Оценщик*

*Т.В. Слепцова*

## 11 Список литературы

При подготовке данного Отчета нами были использованы следующие далее материалы:

### Данные, предоставленные Заказчиком

#### Нормативные акты

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

#### Стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный приказом МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом МЭРТ РФ №328 от 01.06.2015г.
6. Международные стандарты оценки МСО 2005. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ). Москва 2005 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

#### Методическая литература

1. Вейг Н.В. Оценка машин и оборудования: Учебное пособие. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 124 с.
2. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Ерофеев П.Ю. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств», Учебное пособие ГОУ ВПО Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета, Изд-во «Гуманистика», СПб. – 2007. - 296 с.
3. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Теория и практика оценки машин и оборудования. М.: Феникс.2009. – 592 с.
4. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Под ред. Федотовой М.А.- М.: 2007. - 288 с.
5. Улицкий М.П. «Оценка стоимости транспортных средств», Учебно-методическое пособие, Изд-во «Финансы и статистика», М. – 2005. – 304 с.



6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
7. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. - М.: Институт промышленного развития Информэлектро. 1996.
8. Федотова М.А. Основы оценки стоимости машин и оборудования. – М. «Финансы и статистика», 2007.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
10. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
12. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
13. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
14. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994.
15. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
16. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том III Земельные участки -2016 г. Нижний Новгород, 2016 г.

#### **Информационно-аналитические материалы**

1. [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

## **12. ПРИЛОЖЕНИЕ**

1. Копии разрешительных документов, необходимых для осуществления оценочной деятельности.
2. Копии документов, предоставленных заказчиком Оценки.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**