

Отчет №06/10/2018

ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости ½ доли Нежилого помещения;;
назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу:
г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый
или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности
зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной
регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП
16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ООО «Лидер-Ф» в лице конкурсного
управляющего Коропенко А.Б.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Кузнецова Светлана Ивановна

ПО СОСТОЯНИЮ на 08 октября 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 08 октября 2018 г.

Омск 2018

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Конкурсному управляющему
ООО «Лидер-Ф»
Коропенко А.Б.

Уважаемый Александр Борисович,
В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №06/10/2018 от 05 октября 2018 года направляю Вам Отчет об оценке рыночной стоимости ½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.

Оценка рыночной стоимостей объекта недвижимости была произведена по состоянию на 08 октября 2018 года.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость ½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148 - составляют округленно:

	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.
Объект №1	½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.	65 000 000,00	45 500 000,00
	ИТОГО	65 000 000,00	45 500 000,00

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (с дополнениями и изменениями).

С уважением, Кузнецова С.И.



Оглавление

Сопроводительное письмо к отчету об оценке	2
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	4
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
<i>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</i>	4
<i>Ограничения (обременения) права</i>	4
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
<i>Итоговая величина стоимости объектов оценки</i>	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ФОРМА ОТЧЕТА	8
ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
<i>Сведения об оценщике</i>	8
<i>Сведения о юридическом лице – Оценщике</i>	9
<i>Сведения о Заказчике</i>	9
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	10
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	13
СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	13
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ)	13
СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ	14
ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
РЕКВИЗИТЫ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	15
ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки</i>	16
<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</i>	18
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	24
ИНСПЕКЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	24
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	25
<i>Обзор подходов, выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости</i>	25
<i>Выбор и обоснование применения подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка</i>	33
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	35
<i>Выбор единицы сравнения</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
<i>Подбор аналогов</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
<i>Обоснование корректировок</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ РАСЧЕТ	42
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	47
ПРИЛОЖЕНИЯ	48

Сведения об отчете

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Оценке подлежат ½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.

Более подробное описание оцениваемых объектов приведено далее в отчете.

Краткие сведения об объектах оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 1

Показатель	Характеристика
Местоположение*	Объект 1 - г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64
Общая площадь доли, кв. м	517,10
Общая площадь нежилого помещения, кв. м	1034,2
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Ф» ИНН/КПП: 7705816545/770501001 ОГРН 1077762308018 от 09.11.2007 г. адрес места нахождения: 115093, ГОРОД МОСКВА, ул. Б. Серпуховская, ДОМ 34-36, СТРОЕНИЕ 3
Имущественное право на объекты оценки	право собственности
Правоудостоверяющие документы на оцениваемые объекты	Свидетельство о праве собственности №77АЖ №568408 от 16.07.2008г.
Обременения	Ипотека

Ограничения (обременения) права

У оцениваемого объекта есть обременение в виде ипотеки. Оценщик делает оценку объекта без учета обременения ипотекой.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные каждым из используемых подходов, и итоговые величины рыночной стоимости объектов оценки приведены в следующей таблице с учетом НДС.

Таблица 2

Наименование	Объект №1
Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	не применялся
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	64 945 888,09
Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	не применялся
Итоговая рыночная стоимость, руб.	64 945 888,09
Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.	65 000 000,00
Ликвидационная стоимость округленно, руб.	45 500 000,00

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная объектов оценки, - по состоянию на дату оценки составляют округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.
Объект №1	65 000 000,00	45 500 000,00
ИТОГО	65 000 000,00	45 500 000,00

Задание на оценку

Задание на оценку согласно Договору на проведение оценки

Таблица 3

Объект оценки	Объект №1 - ½ доли Нежилого помещения.; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м. кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.
Состав объекта	В составе объекта оценки отсутствуют прочие объекты, влияющие на итоговую рыночную и ликвидационную стоимости.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость - это «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, т.е. когда: <ul style="list-style-type: none">• 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». В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной стоимости, аналогичное вышеприведенному. Ликвидационная стоимость. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не

	соответствующих рыночным. В Федеральных стандартах оценки дается определение рыночной и ликвидационной стоимостей, аналогичное вышеприведенному.
Законодательные и нормативные акты, регулирующие организацию оценочной деятельности	Отчет составлен в соответствии требованиями: <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями); Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». • Федеральных стандартов оценки от 20 июля 2007 года (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3); • Федерального стандарта оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО№7); • Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», (с дополнениями и изменениями).
Цель оценки	Определение рыночной стоимостей в целях купли-продажи.
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет может быть использован для целей купли-продажи и не может быть документом доказательного значения для целей совершения иных сделок.
Ограничения и пределы применения полученного результата	На основании ФСО №1 использование результатов оценки рекомендовано к применению в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
Денежная единица	Рыночная стоимость объектов оценки определены в данном отчете в рублях РФ; Доллар США и евро могут использоваться для проведения расчетов в качестве вспомогательных единиц.
Дата оценки	08 октября 2018 г.
Дата осмотра	05 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	с 05 октября 2018 г. по 08 октября 2018 г.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует.

<p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p>	<p>Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. 2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 4. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Оценщиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете. 5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 6. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также использованные при проведении оценки объектов оценки данные могут содержаться в архиве Оценщика. 7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, и не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 8. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 11. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки. 12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете. 13. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. 14. Оценщик проводит осмотр оцениваемого объекта недвижимости. 15. В рамках составления данного отчета не требуется привлечение отраслевых экспертов. 16. В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 гл. 21, части II Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС. 17. Оценка объектов оценки производится без учета существующего обременения. 18. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.
<p>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость</p>	<p>Итоговая величина указывается в виде одного значения. Оценщик не приводит свое суждение о границах интервала.</p>

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Иная информация отсутствует.
--	------------------------------

Форма Отчета

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценки»).

Процесс проведения оценки

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер 06/10/2018. Датой составления является 08 октября 2018 г.

Общие положения

Сведения об оценщике

Оценщик, выполнивший данную работу, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки. Фамилия оценщика, стаж работы оценщика и уровень его профессиональной подготовки указаны ниже:

Таблица 4

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общие сведения
Кузнецова Светлана Ивановна	Профессиональный оценщик (диплом ПП № 724222 от 27 декабря 2006 года, выдан НОУ «Высшая школа приватизации и предпринимательства институт»).
	Свидетельство о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» №004348 от 25 апреля 2008 г., расположенного по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А.
	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004348 от 07.04.2017 г., период страхования с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.
	Основание проведения оценки Оценщиком – договор 06/10/2018 от 05 октября 2018 г.
	Стаж работы в области оценочной деятельности 12 лет.
	Адрес регистрации: г. Омск, ул. Коммунальная, д. 13, кв. 24.

Сведения о юридическом лице – Оценщике

Таблица 5

Организационно-правовая форма и наименование	отсутствует
Юридический и фактический адрес	
ОГРН, дата присвоения	
ИНН/КПП	
Банковские реквизиты	
Генеральный директор	
Телефон/факс	
Страхование ответственности	

Сведения о Заказчике

Таблица 6

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Ф» в лице конкурсного управляющего члена Саморегулируемой организации арбитражных управляющих ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» Коропенко Александра Борисовича (ИНН 554001514530, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих №13953 от 05.02.2014 г.)
Реквизиты	ИНН/КПП: 7717604256/771701001 ОГРН 1077762542252 от 16.11.2007 г.
Адрес	адрес места нахождения: ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАМСОНОВСКИЙ, ДОМ 2 СТРОЕНИЕ 2

Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки:

1. Оценщик, использовал при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты, указанной в документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.
2. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
3. Некоторые данные (например, площадь, стоимость, точный адрес и т. д.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на

интернет-страницах, в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

4. Вся информация по объектам – аналогам действительна на дату оценки. Однако, если представитель продавца будет сообщать иную информацию на другую дату, отличную от даты оценки, то данная информация будет считаться недействительной, так как она появилась после даты оценки. Также оценщик не несет никакой ответственности за недостоверную информацию, предоставленную представителем продавца.
5. В результате осмотра объектов оценки было выявлено фактическое отсутствие объектов незавершенного строительства на оцениваемых земельных участках.
6. Прочие допущения и ограничения, указанные в тексте отчета об оценке.

Сертификат качества

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

7. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
8. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
9. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
10. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным имуществом;
11. Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке имущества составлен в полном соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (с дополнениями и изменениями);
12. Осмотр объектов оценки, являющихся предметом рассмотрения в настоящем Отчете, осуществил оценщик лично.
13. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Применяемые стандарты оценки

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с дополнениями и изменениями), Федерального закона Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

Используемые стандарты оценки:

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297.
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298.
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299.
4. ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости» от 22 октября 2010 года N 508.
5. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (с дополнениями и изменениями).

Использование Федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено положениями указанных стандартов.

Использование стандартов и правил Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

I. Перечень использованных нормативно – методических материалов.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с дополнениями и изменениями).
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
4. «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть вторая (с дополнениями и изменениями).
5. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями).
6. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20 мая 2015 года N 297.
7. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости» от 20 мая 2015 года N 298.
8. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» от 20 мая 2015 года N 299.
9. ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости» от 22 октября 2010 года N 508.
10. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» от 25 сентября 2014 года N 611.

11. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (с дополнениями и изменениями).
12. Распоряжение Министерство имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
13. Справочник оценщика недвижимости – 2017 г. Земельные участки (издание ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», издание четвертое, актуализированное и расширенное, автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.).
14. Сборник рыночных корректировок, СРД-21, 2017, под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), 2017 г.».
15. <http://economy.gov.ru>.
16. <http://www.cbr.ru>.
17. maps.yandex.ru.

II. Источники данных о регионе расположения оцениваемого объекта.

1. <http://newmos.info/aboutnewmoscow/>;
2. ru.wikipedia.org;

III. Источники данных о рынке недвижимого имущества.

1. www.avito.ru;
2. www.dm-realty.ru;
3. www.irr.ru;
4. www.cian.ru;
5. www.ru.ners.ru.

IV. Источники данных об обзоре рынка земельных участков.

1. <https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-moskovskogo-regiona-po-itogam-1-polugodiya-2017-g.html>,
2. <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>;
3. <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>.

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- Задание на оценку.
- Свидетельство о праве собственности №77АЖ №568408 от 16.07.2008г.

Сведения об объектах оценки

Сведения об имущественных и оцениваемых правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Оцениваются права собственности на ½ доли Нежилого помещения.; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м. кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.

Основание: Свидетельство о праве собственности №77АЖ №568408 от 16.07.2008г.

Точное описание объектов оценки (сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, текущем использовании объектов оценки, физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях)

Оцениваются ½ доли Нежилого помещения.; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м. кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148.

Подъезд к оцениваемым объектам осуществляется с ул. Бауманской.

При описании объектов оценки Оценщик опирался на Акт осмотра объектов, который составлялся при визуальном осмотре, а также на документацию, предоставленную Заказчиком.

Описание объектов оценки представлено в таблице 7.

Таблица 7

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64
Площадь, кв. м	517,10
Разрешенное использование	Под офисы
Текущее использование	Используется по офисы
Коммуникации	Свет, вода, отопление, канализация – свои санузлы
Кадастровый номер	77:01:0003020:2335
Балансовая стоимость, руб.	н/д

объект недвижимости общей площадью 1034,2 кв. м. – данный объект недвижимости использовался под офисные помещения. Помещение состоит из нескольких отдельных офисов, расположенных на восьмом этаже бизнес-центра «Виктория Плаза». Здание выполнено из бетонных и металлоконструкций, фасад выполнен из стекла, крыша пологая, внутри выполнен ремонт. В непосредственной близости находится метро. Проходит третье транспортное кольцо.

У оцениваемых объектов есть обременение в виде ипотеки.

На сегодняшний день законодательство РФ достаточно четко регулирует вопросы, связанные с наложением различных ограничений прав на объекты недвижимого имущества. В свою очередь существующее разнообразие возможных ограничений права

с позиции оценочной деятельности означает то, что каждое ограничение имеет свой экономический смысл, а следовательно, неким образом выделяет связанный с ним объект из многообразия существующих.

В связи с этим возникает вопрос концептуального характера о наличии или отсутствии влияния различного рода обременений на рыночную стоимость недвижимости.

Во многих случаях собственники подобного имущества не могут четко для себя определить является ли их собственность более дешевой, чем подобные объекты, представленные на рынке.

Не вдаваясь в юридические подробности, под обременением права следует понимать ограничения, которые налагаются на возможности собственника или лица, обладающего иными полномочиями на объект. Исходя из этого, наверное, можно дать ответ, что в итоговой величине стоимости подобное обременение в обязательном порядке должно иметь некую численную составляющую, снижающую рыночную стоимость.

Но уже при незначительном погружении в правовые нюансы становится явным, что подобный ответ на самом деле не так уж и очевиден.

Так, например арестованное имущество на рынке, как правило, стоит дешевле, поскольку сделка проводится не в рамках стандартных рыночных условий, а на ее совершении сказываются чрезвычайные обстоятельства, а именно, одна из сторон имеет обязанность реализовать объект недвижимости вне зависимости от своего желания. Но в таком случае оценщиком определяется уже не рыночная стоимость в чистом виде, а стоимость с оговоренными ограничениями и допущениями.

Применительно к определению стоимости многих объектов, на которые наложены обременения, нельзя упускать из внимания, что часто заказчиком оценки попросту ставится некорректная задача, а именно, определения рыночной стоимости, когда на самом деле все обстоятельства потенциальной сделки указывают на то, что должна быть определена именно ликвидационная стоимость.

На сегодняшний день для ответа на вопрос о влиянии обременения на стоимость объекта недвижимости нет четкого ответа. А, это в свою очередь, говорит о том, что объект с обременением может спокойно конкурировать с недвижимостью, выставленную на продажу на рынке без обременения. Обремененный объект отличается от обычного лишь тем, что снятие ипотеки занимает какое-то время.

В силу того, что данный отчет составляется в целях реализации объектов оценки с участием кредитора, оценщик делает оценку объектов без учета обременения ипотекой.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Элементы, входящие в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

Информация о текущем использовании объектов оценки

Оцениваемые объекты представляют собой Здание автоцентра, расположенное на земельном участке. Данный участок и здание стоит в составе группы автоцентров.

Реквизиты правообладателя и балансовая стоимость оцениваемого объекта

Текущим владельцем оцениваемых прав является Общество с ограниченной ответственностью «Лидер-Ф»

ИНН/КПП: 7717604256/771701001

ОГРН 1077762542252 от 16.11.2007 г.

адрес места нахождения: адрес места нахождения: ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАМСОНОВСКИЙ, ДОМ 2 СТРОЕНИЕ 2

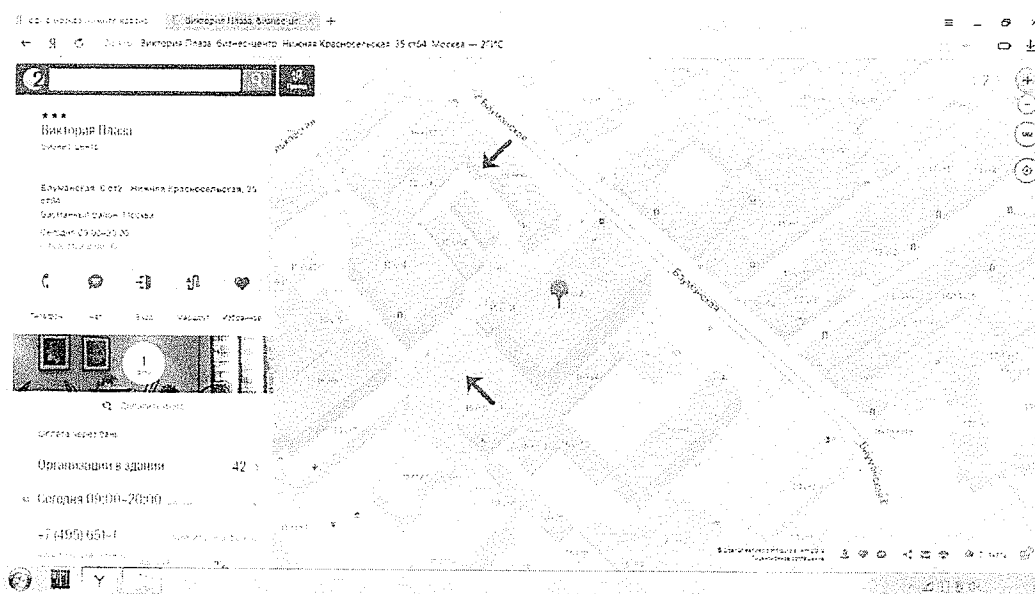
Балансовая стоимость не предоставлена.

Описание расположения объектов оценки

Объекты оценки находятся жилком районе, окружены жилыми домами, объектами общественной инфраструктуры, объектами коммерческого назначения (банки, магазины, кафе и т.д.).

Объекты оценки расположены в городе Москва, Басманный район.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



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

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

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. составил 102,5%.

Индекс промышленного производства в январе 2018 г. по сравнению с январем 2017 г. составил 102,9%, по сравнению с декабрем 2017 г. - 79,6%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2018 г. составил 332,5 млрд. рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, построенных в 2017 г., составила 41 340 рублей (в 2016г. – 40 890 рублей).

Оборот розничной торговли в январе 2018 г. составил 2 321,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,8% к январю предыдущего года.

В январе 2018 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 736,3 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в январе 2018 г. остался на уровне января 2017 г. (22,2%).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России) (по методологии платежного баланса), в 2017 г. составил (в фактически действовавших ценах) 590,9 млрд. долларов США (34 467,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 353,1 млрд. долларов (20 597,2 млрд. рублей), импорт - 237,8 млрд. долларов (13 870,2 млрд. рублей).

Мировая цена на нефть (Юралс) в январе 2018 г. составила 499,8 доллара США за тонну (68,5 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 7,6%.

В январе 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2018 г. составил 100,2% (в январе 2017 г. - 100,4%). В январе 2018 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,5% (в январе 2017 г. - на 0,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2018 г. составила 14849,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2018 г., по предварительным данным, составил 94,4%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 января 2018 г. составил 42440,5 млрд. рублей и увеличился по сравнению с 1 января 2017 г. на 10,5%, по сравнению с 1 декабря 2017 г. - на 5,8% при увеличении потребительских цен соответственно на 2,5% и 0,4%.

В январе 2017 г. денежные доходы населения составили 3580,0 млрд. рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам (далее ЕВ-2017) в размере 5 тыс.рублей (в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ) на общую сумму 221,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе 2017 года.

Денежные расходы населения в январе 2018 г. составили 3709,5 млрд. рублей и снизились на 0,9%. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 3317,4 млрд. рублей, что на 6,5% больше, чем в январе 2017 года. За этот период сбережения населения уменьшились на 278,1 млрд. рублей против их прироста 82,3 млрд. рублей в январе 2017 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2018 г. составила 146,9 млн. человек. За январь-декабрь 2017 г. число жителей России возросло на 77,4 тыс. человек, или на 0,05% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 259,7 тыс.человек, или на 0,18%). Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 57,6%.

	Январь 2018г.	В % к		Сравнительно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январю 2017г. в % к	
				январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	69,9	102,6	67,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,4	102,7	100,7	98,3	93,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁸⁾	115,0 ⁹⁾
в том числе:					
экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ¹⁰⁾	104,4 ²⁾		99,8 ¹⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾		100,0 ¹⁰⁾	50,3	101,5 ¹⁰⁾	49,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ⁹⁾	108,5 ⁹⁾	75,0 ⁹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ⁹⁾	74,8 ⁹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,9	91,3	101,0	96,8 ¹¹⁾	104,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3

1) Данные за 2017г. (первая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за декабрь 2017 года.
6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Данные за январь-декабрь 2017 года.
9) Оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, начисленной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. составили 93,0%, в январе 2017г. к январю 2016г. - 108,8%, к декабрю 2016г. - 53,3%.
11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики
www.gks.ru, www.economy.gov.ru.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка земельных участков Московского региона

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли

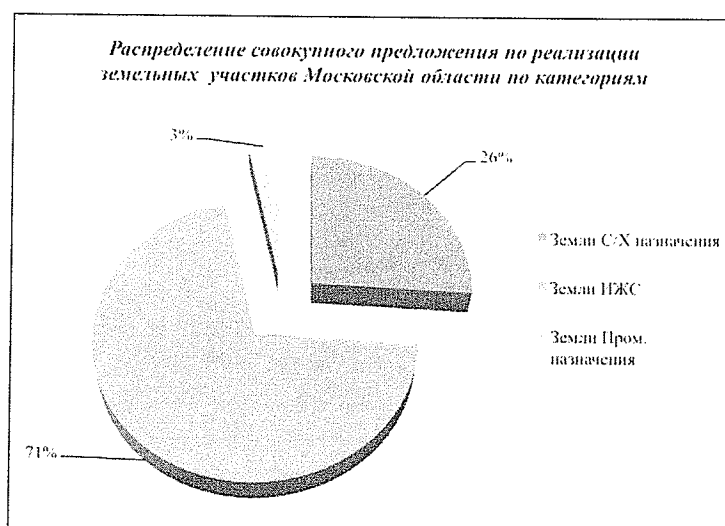
историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Для проведения обзора был проведен анализ земельных участков промышленного назначения, предназначенных для продажи. В целях повышения точности обзора, каждое из найденных предложений было проверено в отдельности на предмет соответствия площади, наличия улучшений, виду разрешенному использованию и другим факторам, с помощью Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Рисунок 4



Из анализа исключались земельные участки сельскохозяйственного назначения, заявленные как промышленные.

Данный обзор был разбит по основным направлениям (условно) - предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению.

Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе. Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе. Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе. Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе. Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе. Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе. Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе. Северо-Западное

направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Анализ проводился в разрезе незастроенных участков, выставленных на продажу. Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости.

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление;
- наличие инженерных коммуникаций;
- наличие документации по планировке территории (ГПЗУ, ИРД, ТУ и пр.).

В результате проведенного анализа, объектов, выставленных на продажу, удовлетворяющих требованию данного исследования составило 190 шт.

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.) представлено ниже.

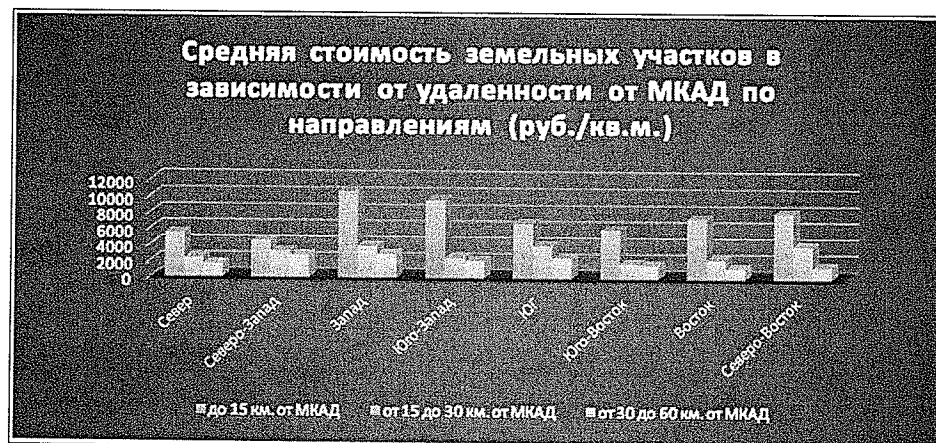
Рисунок 5



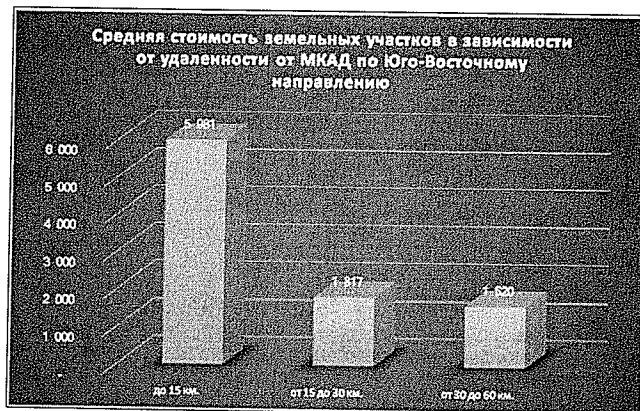
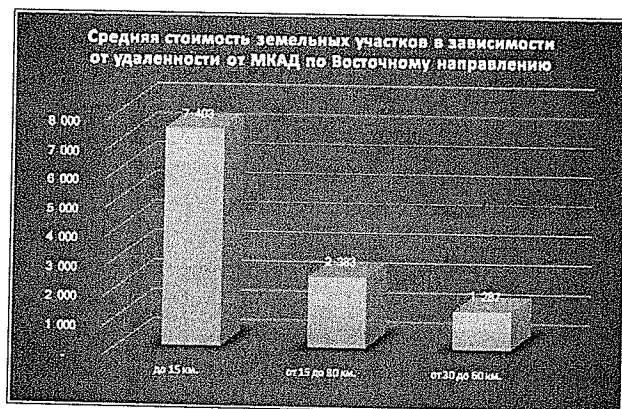
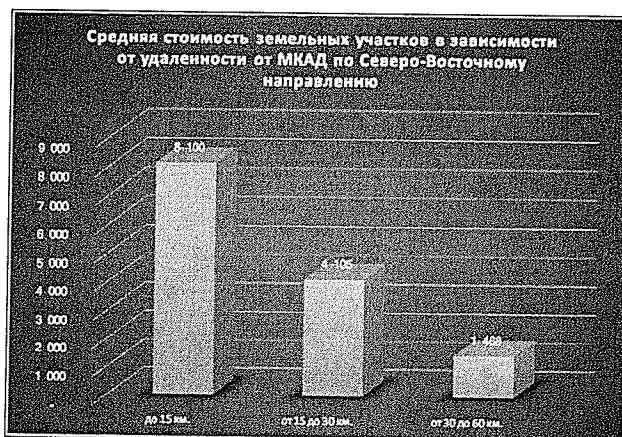
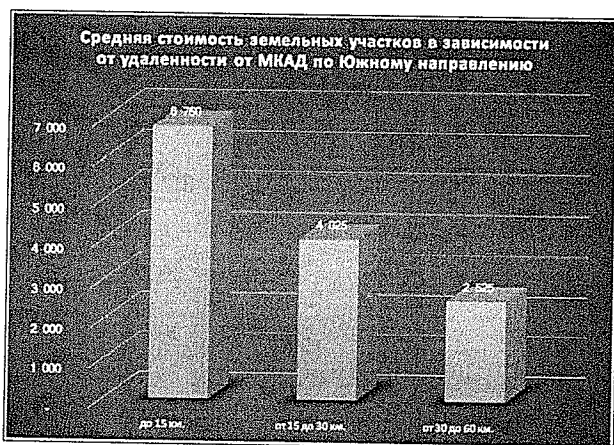
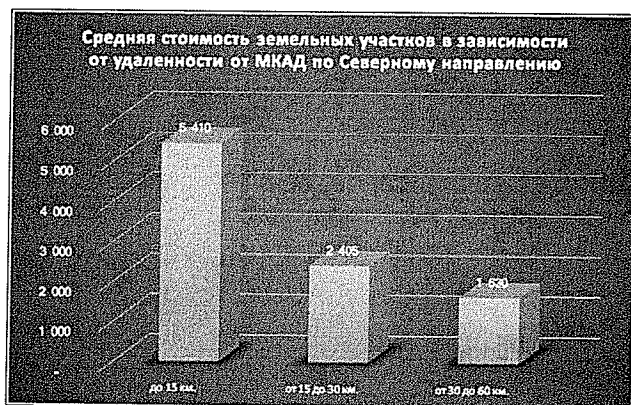
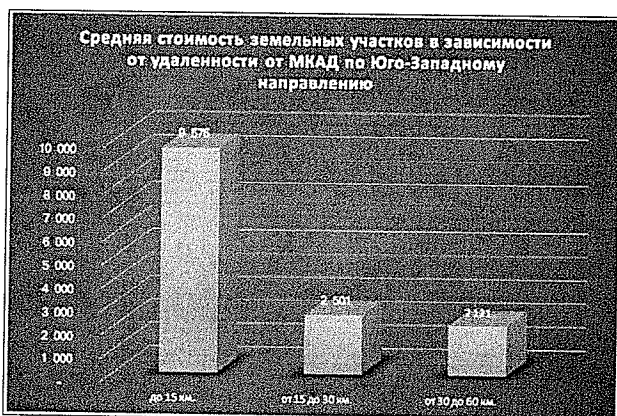
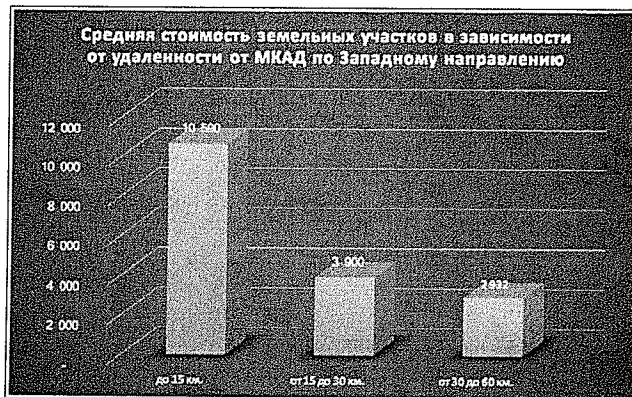
По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Северо-Западном и Южном направлениях. Данный факт обусловлен в первую очередь «популярностью» данных направлений (более высокий автомобильный трафик), а также более развитой инфраструктурой на данных направлениях.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./кв.м.) представлен ниже.

Рисунок 6



Детальный анализ стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД по каждому из направлений (руб./кв.м.) представлен ниже.



Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмоскovie с учетом их достаточно низкой стоимости, однако многие девелоперы указывают, что данные направления имеют достаточно сложную транспортную ситуацию.

В Московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями являются Западное и Юго-Западное. Это обусловлено, в первую очередь, ограниченным предложением подобных участков на рынке. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5–2 раза.

В тоже время, широкое развитие в Московском регионе за последние 5-7 лет получил сегмент индустриальных парков, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов - «Виктория», «Котово», «Коледино», ОЭЗ «Ступино Квадрат», «Есипово», «Спас-Заулок» и др.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

Ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Рисунок 8

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелцкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- местоположение участка;
- площадь участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- вид права (собственность/аренда);
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Рисунок 9

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Катанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	330 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 839
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павсленское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 332	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 337	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из вышеприведенного рисунка можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Описание процесса оценки объектов оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объектов оценки.
2. Анализ предоставленных документов.
3. Анализ рынка земельных участков в Московском регионе.
4. Расчет рыночной стоимости земельных участков.
5. Составление настоящего Отчета.

Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала осмотр земельных участков, территории; беседы с риэлторами, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

Определение наиболее эффективного использования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использовании будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ с позиции юридической правомочности

Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Ограничением в использовании оцениваемых земельных участков (объектов недвижимости) с точки зрения юридической правомочности является вопрос в смене его целевого назначения.

В соответствии с Земельным кодексом РФ все земли по целевому назначению подразделяются на различные категории. Для каждой категории земель предусмотрен свой правовой режим. Кодексом предусмотрена возможность изменения категории земель, то есть возможность перевода земельного участка из одной категории земель в другую.

НЭИ с позиции физической возможности

Использование участка должно быть физически возможным. Варианты использования могут ограничиваться физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы и подпочвенный слой, и климатические условия.

НЭИ с позиции экономической приемлемости

Реалистическая оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. При анализе альтернативных вариантов использования принимается во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли (объектов недвижимости), удобных для подобного использования, которое и формирует предложение. Эти факторы необходимо взвесить при экономическом анализе. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования, которые не отвечают экономической целесообразности, отвергаются, а оставшиеся позволяют оценить потенциальный чистый доход.

Максимальная эффективность

Согласно данному критерию необходимо найти наиболее доходное использование объекта среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных.

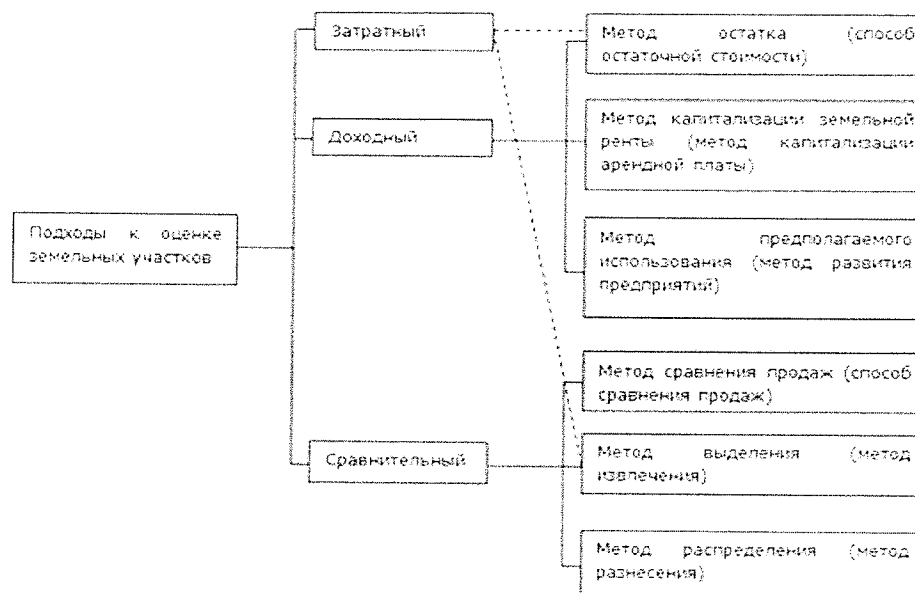
Учитывая расположение помещений, наиболее эффективным их использованием будет текущее, то есть под офисы.

Методология проведения оценки

Обзор подходов, выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости земельного участка произведен в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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



Источник: С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в

калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического износа, функционального и части экономического устаревания, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональное устаревание является потерей стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическое устаревание является потерей стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический износ и функциональное устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономическое устаревание, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или

замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор и обоснование применения подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка

Рассуждения об обосновании применения определенных методов в рамках указанных подходов представлены ниже.

Таблица 8

Подход	Метод	Применяется для незастроенных участков	Применяется для застроенных участков	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
Сравнительный	Метод сравнения продаж	ДА	ДА	Наличие информации о ценах сделок с ЗУ, являющимися аналогами оцениваемому. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	На рынке присутствует достоверная информация об аналогах. Метод применим
	Метод выделения	НЕТ	ДА	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включаемому в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Соответствие улучшений ЗУ его НЭИ.	
	Метод распределения	НЕТ	ДА	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включаемому в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Соответствие улучшений ЗУ его НЭИ. Наличие информации о наиболее вероятной доле ЗУ в рыночной стоимости единого объекта оценки.	Метод выделения и метод распределения - применяются для застроенных участков - поэтому условия применения не соблюдаются. Данные подходы не применяются.
Доходный	Метод остатка	ДА	ДА	Возможность застройки оцениваемого ЗУ улучшениями, приносящими доход	Для оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Для применения доходного метода необходимы данные ГПЗУ или ППТ, в которых указываются технико-экономические показатели. Заказчиком ГПЗУ не оформлялся. В открытых источниках (https://stroi.mos.ru ; https://www.mos.ru/ и т.д.) отсутствует информация о технико-экономических показателях земельного участка. Следовательно, у Оценщика отсутствует информация о технико-экономических показателях (плотность застройки, высота здания, площадь здания и т. д.). Техника расчетов с помощью доходного подхода сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:
	Метод предполагаемого использования	ДА	ДА	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования; - в обозримом будущем не предполагается строительство объекта. У Заказчика отсутствуют архитектурно-планировочные данные (площадь, материал стен,

Подход	Метод	Применяется для незастроенных участков	Применяется для застроенных участков	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
					<p>наличие подземного паркинга и т. д.);</p> <ul style="list-style-type: none"> - большую роль в расходах занимает административный ресурс, рассчитать затратную часть которого не представляется возможным; - величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям; <ul style="list-style-type: none"> - при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов; - метод предполагаемого использования связан с некоторыми допущениями, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. <p>Оценщик не применяет данный подход.</p> <p>Таким образом, Оценщик не может рассчитать и спрогнозировать расходную и доходную часть проекта из-за отсутствия какой-либо информации о технико-экономических показателях. Рыночные данные также ненадежны из-за высокой субъективности определения коэффициента. Подход не применим.</p>
	Метод капитализации земельной ренты	ДА	ДА	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	<p>Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился. Так как в г. Щербинка отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду), являются собственностью государства, величина арендной ставки у которых устанавливается не рыночным способом. Оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.</p>
Затратный					<p>Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Элементы данного подхода (метод сравнительной единицы для расчета затрат на замещение (воспроизводство) в т.ч.) применяются для расчета стоимости зданий, расположенных на оцениваемом ЗУ могут быть применены в методе остатка.</p>

Таким образом, возможно использование метода сравнительного подхода.

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Подход к оценке с точки зрения сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты оценки на рынке продаж отсутствуют, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым квартир, предлагаемых на рынке жилой недвижимости.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- транспортная доступность;
- условия финансирования;
- условия продажи/предложения;
- дата предложения;
- юридические права;
- наличие коммуникаций;
- назначение объекта;
- наличие ограничений.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно их использование нецелесообразно.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки нами использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки, и абсолютные поправки, отражающие текущее состояние объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

При введении корректировок Оценщиком была введена шкала корректировок. Допустимый диапазон корректировок составляет от 0% до 35%. Величина корректировки более 35% позволяет сделать вывод о том, что выбранный объект-аналог не является действительно таковым и должен быть исключен из выборки.

Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком экспертно, на основании проведенного анализа рынка объекта оценки и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (эксперты аналитических компаний, менеджеры консалтинговых компаний, специалисты агентств недвижимости, риэлторы и т.д.) и с использованием шкалы относительной важности представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» эксперт может сравнить два объекта, дать им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", упорядочить несколько объектов по привлекательности, но обычно не может сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого. Другими словами, ответы эксперта обычно измерены в порядковой шкале, являются ранжировками, результатами парных сравнений с другими объектами. Для того, чтобы формализовать оценки экспертов, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности .

Табл. 2

Интенсивность относительной важности	Определение
0 %	Равная важность

Интенсивность относительной важности	Определение
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%	Существенное или сильное превосходство
2,3,4,6,7,8,9	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями

Комментарии к применённым корректировкам:

Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования

В качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, с одинаковыми условиями финансирования. Корректировка не требуется.

Корректировка на дату продажи/предложения

Поскольку в качестве аналогов были отобраны объекты недвижимости, выставленные на продажу в сентябре -октября 2018г., корректировка на дату продажи/предложения не производилась.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя, Т.К. скидки на торг в условиях кризиса выросли (статья А.А.Марчук, Е.А.Бутова «Скидки на торг: реалии кризиса»), Величина поправки зависит от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится объект. Реальная цена купли-продажи недвижимости может отличается от цены предложения на 0-30% в меньшую сторону. Поскольку в сравниваемых аналогах использовались цены предложений сформированного рынка, поэтому корректировка на уторговывание вводилась 20%.

Корректировка на отделку здания (помещения) - улучшения

Для объектов оценки предлагаемых без выполненных отделочных работ предполагается введения данной корректировки. Увеличение цены при реализации нежилого помещения под ключ от цены при реализации под отделку составляет от 0 до 30%. за один кв.м. Корректировка принята в размере 20%.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующих таблицах.

Расчет стоимости недвижимости

	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание аналога	½ доли Нежилого помещения.; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:23 35. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148	Офис: Москва, ул. Нью Красносельская, Общая площадь: 891 кв.м.	Офис: Москва, ул. Нью Красносельская, Общая площадь: 885 кв.м.	Офис: Москва, ул. Нью Красносельская, Общая площадь: 119 кв.м.	Офис: Москва, ул. Нью Красносельская, Общая площадь: 320 кв.м.
Цена предложения, руб.		229 250 000	220 300 000	27 370 000	78 400 000
Источник информации		www. Cian.ru	www. Cian.ru	www. Cian.ru	www. Cian.ru
Общая площадь, кв.м.		891	885	119	320
Цена за ед. общей площади		257 295,17	248 926,55	230 000,00	245 000,00
Наличие обременений, цена продажи		Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене	Обременений нет, продажа - по рыночной цене
Состояние (внешний вид),	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Стоимость 1 кв.м.		257 295,17	248 926,55	230 000,00	245 000,00
Обстоятельства совершения сделки		Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

я					
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		257 295,17	248 926,55	230 000,00	245 000,00
Условия продажи/предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторговывание, %		-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб.		205 836,14	199 141,24	184 000,00	196 000,00
Дата оценки/предложения	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.	октябрь 2018г.
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		205 836,14	199 141,24	184 000,00	196 000,00
Право на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права, %		-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб.		164 668,91	159 312,99	147 200,00	156 800,00
Состояние объекта	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию	готов к использованию
Корректировка на ремонт здания, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		164 668,91	159 312,99	147 200,00	156 800,00
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		164 668,91	159 312,99	147 200,00	156 800,00
Улучшения		класс В+	класс В+	класс В+	класс В+
Корректировки, руб/кв.м.		-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб.		131 735,13	127 450,40	117 760,00	125 440,00

Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб.	125 596,38	32 933,78	31 862,60	29 440,00	31 360,00

Табл. 10

	Площадь кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Общая стоимость
<p>½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77- 11/070/2008-148</p>	517,1	125 596,38	64 945 888,09

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные методы. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют три базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов на дату оценки составляет:

Таблица 11

Подход	Полученный результат, руб.	Удельный вес	Взвешенный результат, руб.
Затратный	-	0	-
Сравнительный	Объект 1 - 64 945 888,09	1	Объект 1 - 64 945 888,09
Доходный	-	0	-
Итого, рублей			Объект 1 - 64 945 888,09
Итого округленно, рублей			Объект 1 – 65 000 000,00

Обоснование определения ликвидационной стоимости объекта недвижимости и ее расчет

Экономический кризис и его возможные последствия для банковского сектора России, особенно в сфере потребительского кредитования, – это одна из самых обсуждаемых на сегодня тем в российской прессе. На сегодня по каждому 25-му ипотечному кредиту идут невозвраты и просрочки платежей. Для банков становится особенно актуальна продажа кредитного имущества в ускоренные сроки, то есть по ликвидационной стоимости.

Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации и означает необходимость установления при осуществлении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

В настоящем отчете объектом оценки является квартира, которая является предметом залога. Кредитору не был возвращен долг по кредиту. Поэтому кредитор подает иск в суд и хочет знать по какой стоимости возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки.

Объекты в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции должны оцениваться по ликвидационной стоимости, которая определяется на основе их рыночной стоимости.

Признаками, которые отличают ликвидационную стоимость от рыночной, являются вынужденность реализации и сокращенный период экспозиции.

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки опирается на «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», составленные консалтинговой группой «КАУПЕРВУД» (г. Днепрпетровск) под руководством академика АЭН Украины Валерия Галасюка.

Базовой концепцией оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции является концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов состоит в том, что реализация объектов носит экономически вынужденный характер, который обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции.

Экономическая вынужденность реализации объектов может быть внешней, или внешней и внутренней.

Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов обусловлена необходимостью выполнения обязательств или другими внешними факторами. Внешняя экономическая вынужденность реализации имущества и имущественных прав должников существует всегда, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к должнику. Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов залога существует всегда из-за необходимости выполнения обязательств перед залогодержателем, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к залогодателю.

Внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов возникает в ситуациях, в которых отрицательные условно-денежные потоки, связанные с контролем этих объектов, превышают положительные условно-денежные потоки, связанные с их контролем. При этом следует учитывать, что внутренняя экономическая вынужденность

реализации объектов всегда возникает, если объект перестает использоваться для получения экономических выгод.

Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации и означает необходимость установления при осуществлении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

Объекты в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции должны оцениваться по ликвидационной стоимости, которая определяется на основе их рыночной стоимости.

Признаками, которые отличают ликвидационную стоимость от рыночной, являются вынужденность реализации и сокращенный период экспозиции.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m * K_L = V_m * \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d}},$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

1. Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

В настоящем отчете рыночные стоимости оцениваемых объектов определены ранее на уровне:

- земельный участок общей площадью 49,93 сот. = 7 119 000 руб.;
- земельный участок общей площадью 43,02 сот. = 6 134 000 руб.

2. Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_f) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Срок экспозиции определен в отчете согласно Сборнику рыночных корректировок, СРД-21 2017, таб. 1.4.1, под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр

Профессиональной Оценки (НЦПО), 2017 г.» и составляет 2-4 мес. В дальнейших расчетах оценщик использует средний срок – 3 месяца. Фрагмент приведен ниже.

Рисунок 14

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Земельные участки							
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	2...4	2...4	2...4	2...5		1...3	

3. Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Следует отметить, что наличие внешней экономической вынужденности реализации зачастую обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции реализуемых объектов по сравнению с продолжительностью их разумно долгого периода экспозиции.

Согласно пункту 1 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 14.11.2017) «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации. Поэтому срок экспозиции принимается 2 месяца.

4. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Принимаемый к расчету период дисконтирования составит 1 мес. = (3 мес. – 2 мес.).

5. Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

В рамках настоящего отчета годовая ставка дисконта определена как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, по данным табл. 4.3.6. «Бюллетеня банковской статистики» №2 (297), 2018 г., и составляет 9,62%.

Рисунок 15

Срок	по месяцам															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
до 22 дней	10.45	12.19	12.48	12.67	11.81	11.85	12.79	12.40	13.93	14.55	14.29	14.73	14.43	13.56	13.29	13.62
до 30 дней	10.53	11.87	12.25	12.24	11.48	11.72	11.60	11.61	13.49	12.26	14.46	13.59	12.73	12.44	12.59	13.21
до 60 дней	10.41	12.23	12.42	11.52	11.47	11.27	11.28	11.45	13.55	14.08	14.20	13.47	13.84	13.18	12.38	12.35
до 90 дней	10.11	11.73	12.34	11.72	11.02	11.01	11.44	11.31	13.53	13.75	13.86	13.52	13.83	12.38	12.53	13.07
от 1 года до 3 лет	9.79	11.24	12.09	11.40	10.72	11.25	10.85	10.99	13.22	13.99	13.58	13.38	12.92	12.25	12.00	12.77
от 3 лет до 5 лет	9.62	11.25	12.34	11.38	10.62	10.35	10.13	10.26	12.42	13.48	13.89	13.27	13.33	12.14	11.54	12.23
от 5 лет до 10 лет	9.31	11.02	11.47	11.12	10.27	10.15	10.27	10.42	14.67	14.09	13.69	13.29	13.29	12.01	11.25	12.44
от 10 лет до 15 лет	9.02	10.34	11.44	10.49	10.03	10.29	10.06	10.00	14.35	13.25	13.67	12.58	13.15	12.72	10.38	11.54
от 15 лет до 20 лет	9.07	10.27	11.16	10.10	9.82	10.20	9.58	9.22	13.87	13.25	13.42	12.51	13.06	12.48	10.25	11.47
от 20 лет до 25 лет	8.82	9.82	11.14	10.41	9.67	10.02	9.27	9.74	11.21	13.19	13.16	12.30	12.63	12.45	9.69	11.04
от 25 лет до 30 лет	8.39	9.62	10.52	9.30	9.43	9.52	9.25	9.41	9.76	12.67	12.82	12.17	12.17	11.29	9.64	10.94

6. Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объектов является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

7. Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объектов является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов (K_e), используется таблица ниже.

Таблица для определения коэффициента K_e

Таблица 12

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

8. Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объектов является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объектов (K_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения этапов, предусмотренных ранее.

Согласно приведенной ранее формулы, ликвидационная скидка рассчитывается следующим образом:

$$K_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^1} = \frac{0,76}{\left(1 + \frac{0,962}{12}\right)^1} = 0,7$$

9. Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L).

Ликвидационная стоимость объектов оценки, составит:

Таблица 13

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта округленно, руб.	K_L	Итого ликвидационная стоимость, руб.	Итого ликвидационная стоимость округленно, руб.
½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64,	65 000 000,00	0,7	45 500 000,00	45 500 000,00

Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77- 11/070/2008-148				
--	--	--	--	--

Итоговое заключение о стоимости

Итоговая рыночная и ликвидационная стоимости ½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148 - по состоянию на дату оценки составляют округленно:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость с учетом НДС, руб.
½ доли Нежилого помещения;; назначение: нежилое, общая площадь 1034,2 кв.м.; находящийся по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строение 64, Кадастровый или условный номер: 77:01:0003020:2335. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве, о чем в ЕГРП 16.07.2008г. сделана запись 77-77-11/070/2008-148	65 000 000,00	45 500 000,00

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в редакции на дату составления отчета), Федеральными стандартами оценки от 20 мая 2015 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3); Федеральным стандартом оценки от 25 сентября 2014 года (ФСО №7), стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (с дополнениями и изменениями).

Оценщик:



Кузнецова С. И.

08.10.2018 г.