



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография
«Новости»*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 89-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 08 августа 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 25 июля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Типография «Новости»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

Конкурсному Управляющему
АО «Типография «Новости»
Сергееву М.А.

Уважаемый Михаил Алексеевич!

В соответствии с Договором №89-17 от 28 марта 2017 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Типография «Новости» (далее – объект оценки) в целях реализации имущества в процессе арбитражного производства.

Дата оценки – 25 июля 2017г.

Дата составления отчета – 08 августа 2017г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ привели к следующим результатам¹:

№	Объекты оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое 6-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	13 402,3	198 613 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	2 586,0	201 712 000
3	Нежилое 4-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3 323,2	41 020 000
4	Нежилое 2-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	1 171 000
5	Нежилое 4-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	5 200 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	495 633 000
7	Нежилое 2-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	138,9	14 832 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	85,0	7 194 000
	Итого:			965 375 000

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

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденным Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»

_____ Ш.С. Ахметзянова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	7
2.1. Задание на оценку	7
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	8
2.3. Сведения о Заказчике оценки	8
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	8
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия	10
2.7. Общие понятия и определения	10
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.1. Описание среды месторасположения	13
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.	15
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	24
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	26
4.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	27
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами оценки.....	27
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	29
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	31
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	31
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	37
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	37
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	39
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки	45
6.3. Согласование результатов.....	53
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	54
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	54
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	54
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	55
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	56

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №89-17 от 28 марта 2017 г., заключенный между ООО «Ребус» и АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки и по земельному участку, на котором расположен объект оценки

№	Литера/Кад.номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	Обременения	S, кв. м	Год постройки
ЗДАНИЯ						
1		Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1	Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г.	13 402,3	1980
2		Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	3 323,2	1979
3		Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	94,9	1984
4		Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	421,30	1986
5		Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	138,9	1984
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ						
6	77:01:0003015:5	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1.	Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 (Залог нежилого помещения и доли в праве аренды земельного участка) от 08.08.2012г.	2 586,0	
7	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	6 880,0	
8	77:01:0003015	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 (Залог нежилых зданий и права аренды земельных участков) от 12.10.2012г.	85,0	

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

Таблица 2.
Результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое 6-этажное здание	не применялся	198 612 512	не применялся
2	Право аренды на ЗУ с кад.номером 77:01:0003015:5	не применялся	201 712 138	не применялся
3	Нежилое 4-этажное здание	не применялся	41 019 798	не применялся
4	Нежилое 2-этажное здание	не применялся	1 171 395	не применялся
5	Нежилое 4-этажное здание	не применялся	5 200 301	не применялся
6	Право аренды на ЗУ с кад.номером 77:01:0003015:14	не применялся	495 633 342	не применялся
7	Нежилое 2-этажное здание	не применялся	14 832 221	не применялся
8	Право аренды на ЗУ с кад.номером 77:01:0003015:15	не применялся	7 194 342	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3.
Результаты оценки

№	Объекты оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое 6-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	13 402,3	198 613 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	2 586,0	201 712 000
3	Нежилое 4-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3 323,2	41 020 000
4	Нежилое 2-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	1 171 000
5	Нежилое 4-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	5 200 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	495 633 000
7	Нежилое 2-этажное здание	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	138,9	14 832 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	85,0	7 194 000
	Итого:			965 375 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчете, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	№	Объект оценки				
	1	Наименование объекта: -Помещение. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 13402,3 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1903. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-945 от 10.07.2012г.				
	2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5, площадью 2 586 кв. м				
	3	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 3323,2 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1869. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-953 от 10.07.2012г.				
	4	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 94,9 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1866. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-948 от 10.07.2012г.				
	5	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 421,3 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6. Кадастровый номер объекта: 77:01:0003015:1871. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-957 от 10.07.2012г.				
	6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14, площадью 6 880 кв. м				
	7	Наименование объекта: -Здание. Назначение объекта: - нежилое. Площадь объекта: 138,9 кв. м. Адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10. Условный номер объекта: 77-77-11/147/2012-991. Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-991 от 10.07.2012г.				
	8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15, площадью 85 кв. м				
Состав объекта оценки	№	Литера/кад. номер для земельных участков	Наименование	Местоположение	S, кв. м	Год постр.
	1		Нежилое 6-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1	13 402,30	1980
	2		Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 2	3 323,20	1979
	3		Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 5	94,9	1984
	4		Нежилое 4-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 6	421,30	1986
	5		Нежилое 2-этажное здание	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	138,9	1984
	6	77:01:0003015:5	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1.	2 586,0	
	7	77:01:0003015:14	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7	6 880,0	
	8	77:01:0003015	Земельный участок	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10.	85,0	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Правообладатель – АО «Типография «Новости»</p> <p>Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г., №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. – Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк.</p> <p>Оцениваемые права – право собственности Номер государственной регистрации: 77-77-11/147/2012-945; 77-77-11/147/2012-953; 77-77-11/147/2012-948; 77-77-11/147/2012-957; 77-77-11/147/2012-991 от 10.07.2012г.</p> <p>На земельные участки:</p> <p>Правообладатель – Московский земельный комитет</p> <p>Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г., №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. – Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк.</p> <p>Оцениваемые права – аренда. Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; №М-01-019175 от 16.08.2001г.; №М-01-019171 от 16.08.2001г.</p>					
	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				

Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации в процессе арбитражного производства
Допущения, на которых должна основываться оценка	-
Форма отчета	Письменная развернутая
Предоставленные документы	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9483 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9495 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9499 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.; Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.; Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г.

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	25 июля 2017 г.
Дата составления отчёта	08 августа 2017 г.
Срок проведения оценки	25 июля 2017г. – 08 августа 2017г.
Порядковый номер отчёта	89-17/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	АО «Типография «Новости» в лице конкурсного управляющего Сергеева Михаила Алексеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-16702/2016 от 05.10.2016г.
Реквизиты Заказчика	ИНН 7701020015, ОГРН 1037739385090.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 0200000-000183/17 от 24 марта 2017г. Сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года).

	Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0200000-000184/17 от 24 марта 2017г. Сроком с 25.03.17 по 24.03.18 выдан ООО «ЦСО» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
9. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

2.7. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в Басманном районе города Москвы.

Басманный район

Басманный район - район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год - 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы - автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.

Экономика

На 2017 год на территории Басманного района функционировало 1050 экономических объектов, в том числе 410 объектов торговли, 379 объектов общественного питания и 261 объект бытового обслуживания. В районе функционируют 50 аккредитованных предприятий для обслуживания лиц льготной категории, среди которых 12 предприятий торговли, 8 - общественного питания и 30 - бытового обслуживания. Также располагаются 147 нестационарных объекта круглогодичной мелкорозничной сети, в том числе 18 павильонов, 123 модульных объекта и 6 лотков. С 2013 года на территории района функционирует площадка для проведения ярмарки «выходного дня» (ул. Старокирочный пер, 1/ 47).

Промышленность

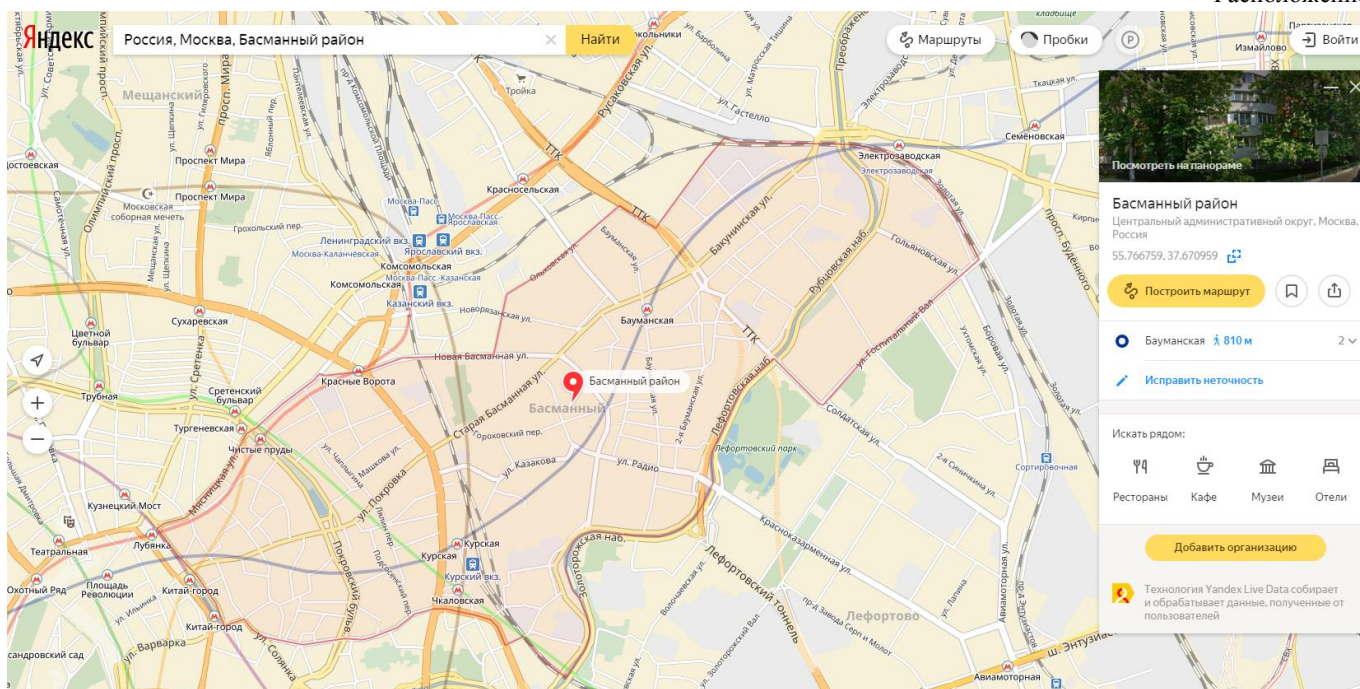
В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Нарруглинка (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспорторг» (униформа, текстиль)

Недвижимость

Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254 - 325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях - 300 тыс. рублей. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир - минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этом же году в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов.

Рисунок 1.
Расположение



3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:5.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4195713.201224491&y=7513925.780290442&z=18&text=77%3A01%3A0003015%3A5&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 2.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:5

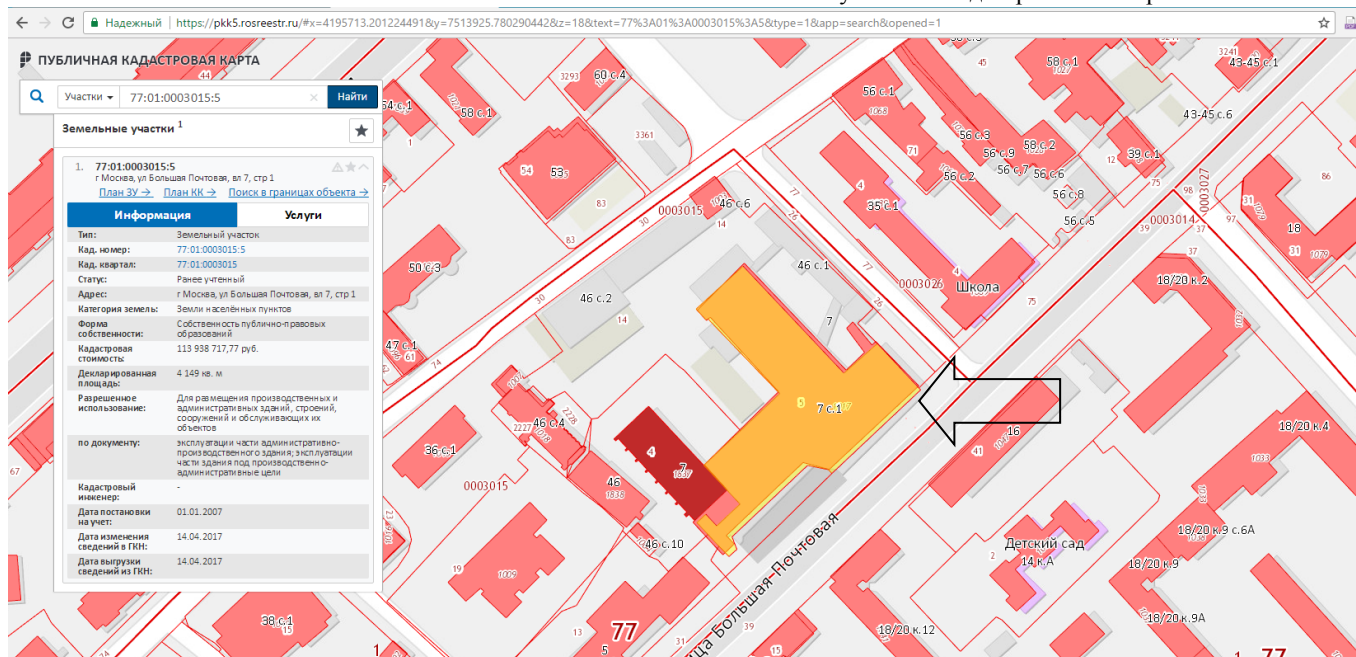


Рисунок 3.

Официальные данные с ресурса <http://pk5.rosreestr.ru>

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0003015:5
Кад. квартал:	77:01:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Большая Почтовая, вл 7, стр 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	113 938 717,77 руб.
Декларированная площадь:	4 149 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	эксплуатации части административно-производственного здания; эксплуатации части здания под производственно-административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

Таблица 4.
Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:5
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. <i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь, кв. м	2 586,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания

Таблица 5.

Описание здания для размещения производственных помещений

Здание для размещения производственных помещений	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – АО «Типография «Новости» <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». <i>Оцениваемые права</i> – право собственности
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, строение 1
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	13 402,3
Этажность	6
Год постройки	1980
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Общий вид здания с прилегающей территорией



Фото 5. Лесничные проемы



Фото 6. Лесничные проемы



Фото 7. Коридор



Фото 8. Внутренняя отделка помещений



Фото 9. Внутренняя отделка помещений



Фото 10. Оконные проемы



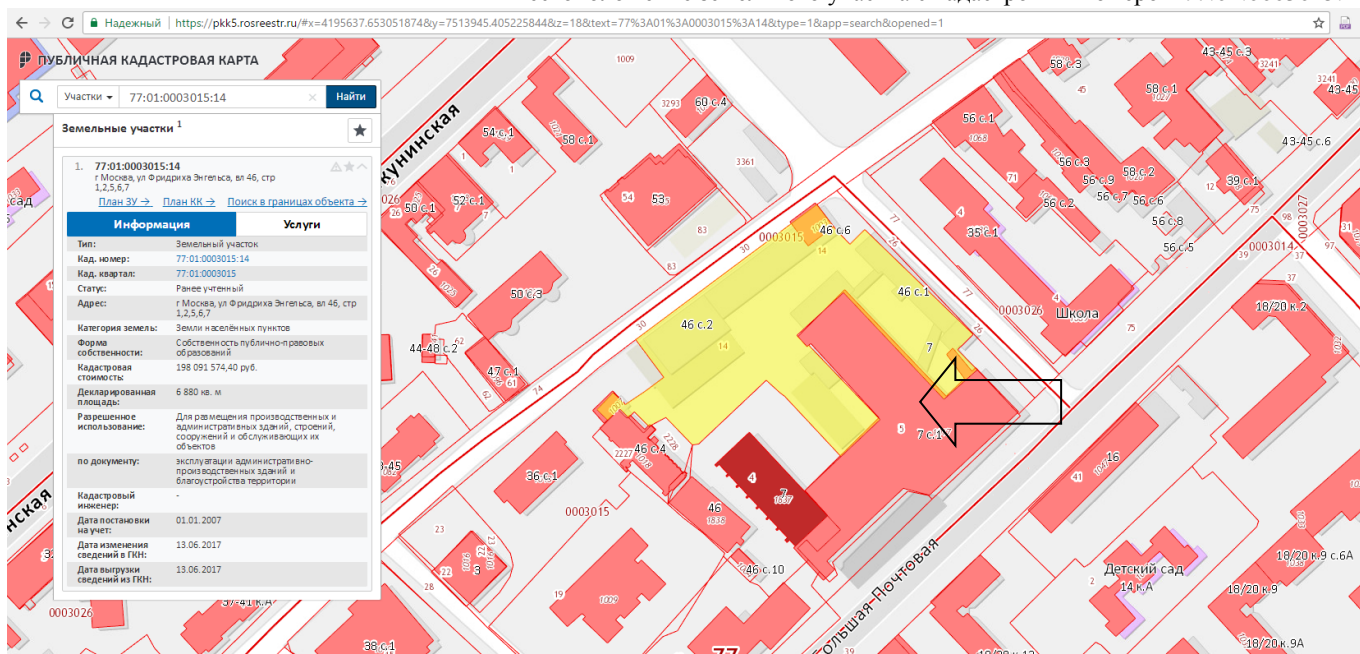
Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4195703.341123169&y=7514015.273447019&z=19&text=77%3A01%3A0003015%3A14&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 4.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:14



Участки 77:01:0003015:14

Земельные участки ¹

1. 77:01:0003015:14

г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, вл 46, стр 1,2,5,6,7
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0003015:14
Кад. квартал:	77:01:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, вл 46, стр 1,2,5,6,7
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	198 091 574,40 руб.
Декларированная площадь:	6 880 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	эксплуатации административно-производственных зданий и благоустройства территории
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	13.06.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	13.06.2017

Таблица 6.

Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:14
Имущественные права	Правообладатель – Московский земельный комитет Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Оцениваемые права – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Местоположение	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь, кв. м	6 880,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания №1

Таблица 7.

Описание здания №1

Нежилое здание площадью 3 323,2 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9483 от 21.04.2017г.
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 2
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	3 323,2
Этажность	4
Год постройки	1979
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 3 323,2 кв. м

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Лесничные проемы



Фото 5. Лесничные проемы



Фото 6. Внутренняя отделка помещений



Фото 7. Коридор



Фото 8. Оконные проемы



Описание Здания №2

Таблица 8.
Описание здания №2

Нежилое здание площадью 94,9 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9495 от 21.04.2017г.
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности.
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 5
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	94,9
Этажность	2
Год постройки	1984
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 94,9 кв. м

Фото 1. Фасад здания



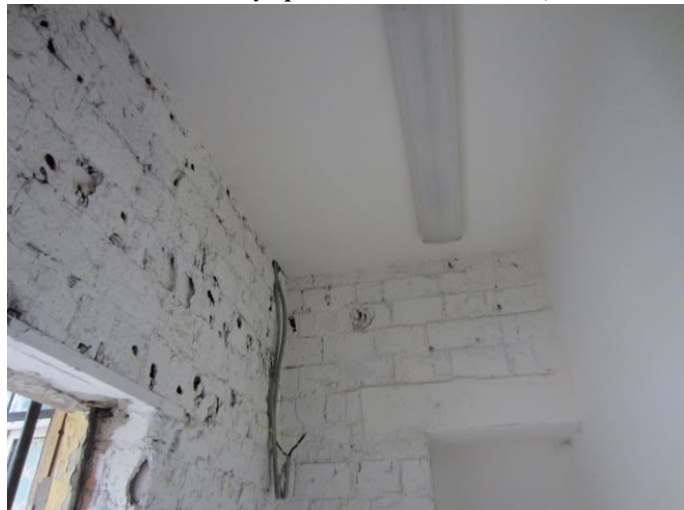
Фото 2. Входная группа



Фото 3. Внутренняя отделка помещений



Фото 4. Внутренняя отделка помещений



Описание Здания №3

Таблица 9.
Описание здания №3

Нежилое здание площадью 421,3 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-9499 от 21.04.2017г.
Имущественные права	Правообладатель – АО «Типография «Новости» Обременения: Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». Оцениваемые права – право собственности
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 6
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	421,3
Этажность	4
Год постройки	1986
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

Фото Здания площадью 421,3 кв. м

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Общий вид здания



Описание земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:15.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты

(<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4195646.490461598&y=7513857.833847163&z=19&text=77%3A01%3A0003015%3A15&type=1&app=search&opened=1>):

Рисунок 6.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003015:15

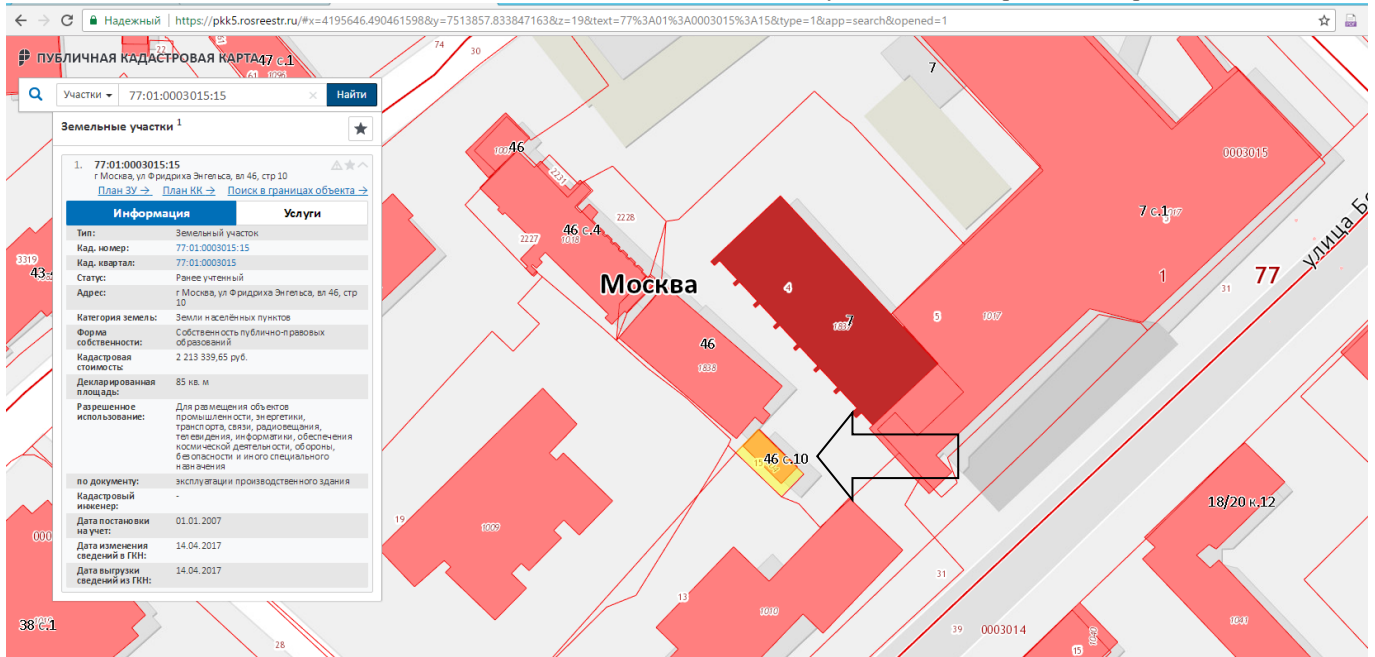


Рисунок 7.

Официальные данные с ресурса <http://pkk5.rosreestr.ru>

Участки 77:01:0003015:15

Земельные участки 1

1. 77:01:0003015:15
г Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 46, стр 10
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0003015:15
Кад. квартал:	77:01:0003015
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Фридриха Энгельса, вл 46, стр 10
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	2 213 339,65 руб.
Декларированная площадь:	85 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
по документу:	эксплуатации производственного здания
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	14.04.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.04.2017

Таблица 10.
Описание земельного участка

Земельный участок	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.
Кадастровый номер	77:01:0003015:15
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. <i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.
Местоположение	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь, кв. м	85,0
Описание	Форма участка – неправильной формы, уклона нет.
Окружающая застройка	Административные объекты, жилая застройка
Транспортная доступность	Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога

Описание Здания

Таблица 11.
Описание здания

Нежилое здание площадью 138,9 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.
Имущественные права	<i>Правообладатель</i> – АО «Типография «Новости» <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г. Залогодержатель ОАО «Промсвязьбанк». <i>Оцениваемые права</i> – право собственности.
Адрес	Россия, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, строение 10
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв. м	138,9
Этажность	2
Год постройки	1984
Состояние	Неудовлетворительное
Износ	Соответствует состоянию
Транспортная доступность	Хорошая, к объекту ведет асфальтированная дорога

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

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

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Информация о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2017 года по данным сайта Минэкономразвития (актуальные данные, подтвержденные официальным источником : Минэкономразвития России);
<http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf>

По предварительной оценке Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизилась темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

Промышленность. По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Транспорт. Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

Производство. В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2%), в основном никеля - по итогам I квартала 2017 года составило (-29,8%) к I кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объём производства руды в полтора раза, объём обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объём производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2% (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8%, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился. По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Объект оценки принадлежит к сегменту торгово-офисной недвижимости.

4.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»).

Таблица 12.
Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Объект оценки расположен в г.Москва, р-н Басманный, данное направление является привлекательным для потенциальных инвесторов торгово-офисной недвижимости.
2. **Физические характеристики.** Круг покупателей ограничивает неудовлетворительное состояние имущества.
3. **Документация.** Для оценки были предоставлены выписки из ЕГРП, договоры об ипотеке и договоры аренды земельных участков.

Ликвидность также зависит от наличия и величины спроса на имущество. Так как в данном случае будет выставлен на продажу единый лот, включающий в себя всё имущество должника, то его инвестиционная привлекательность невелика. По мнению оценщика, объект оценки характеризуется низкой степенью ликвидности.

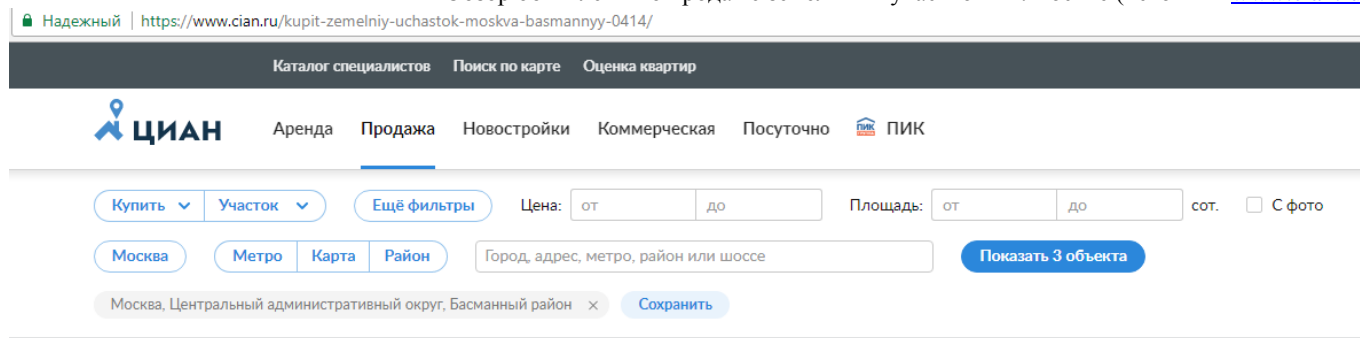
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

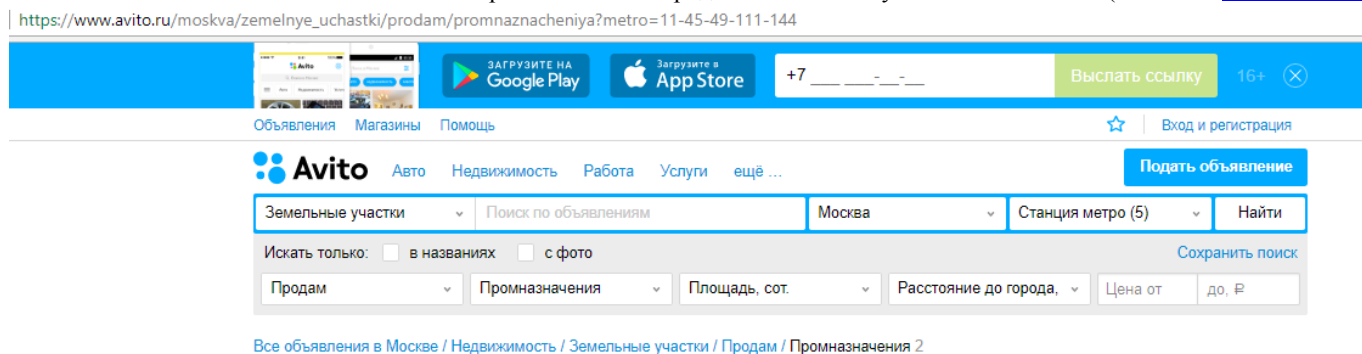
Анализ объявлений о продаже

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков для размещения промышленных объектов в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу было представлено 6 объектов. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.

Рисунок 8.

Обзор объявлений о продаже земельных участков в г.Москве (источник www.cian.ru)

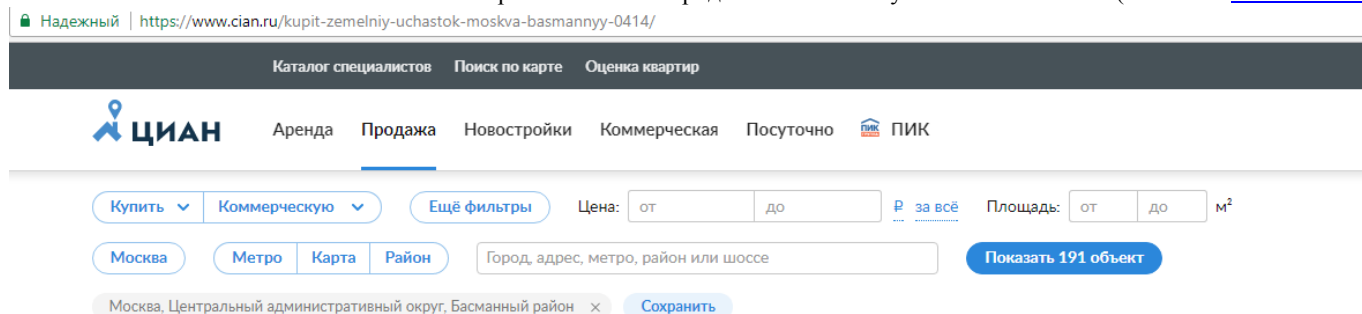




Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

Анализ коммерческой недвижимости

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости в Басманном районе города Москвы. За текущий месяц на продажу был представлен 191 объект. Обзор проведен по данным сайтов: www.cian.ru, www.avito.ru.



Основываясь на информации, опубликованной на сайтах www.cian.ru, www.avito.ru можно сделать вывод, что объектов аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно для анализа.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

По данным, предоставленным ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженер»».

Можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являются:

- качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от центральной части города (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностей на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

- качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.
- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях, общая площадь земельного участка; этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная – часто отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования» (Назначение) в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть объектов для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах города в промзонах. Аналогично большая часть объектов под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города. То есть значимость фактора «Вид использования» фактически определяется не предполагаемым назначением, а местом расположения. С юридической точки зрения выбор ВРИ по земельному участку под объектом недвижимости в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного
- б) для участка земли с существующими улучшениями\

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

1. Физически возможные варианты использования. Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, почвы, климатические условия.

Рассматриваемые земельные участки имеют площадь 2 586 кв. м, 6 880 кв. м и 85 кв. м, рельеф участков спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

2. Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды.

Рассматриваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов. Разрешенное использование:

Кадастровый номер	Разрешенное использование
77:01:0003015:5	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
77:01:0003015:14	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
77:01:0003015:15	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

Использование земельного участка ограничено данными видами использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние дают возможность использовать его по назначению.

2. Юридически допустимое использование. Текущее использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Земельные участки расположены в зоне жилой застройки, учитывая данную характеристику участка и окружающую застройку - наиболее экономически целесообразное использование данных земельных участков с существующими улучшениями - текущее, ограниченное разрешенными видами использования.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \Sigma (C_i * K_i * U_i + C_2 * K_2 * U_2 + C_i * K_i * U_i),$$

где:

C_i – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

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

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{\text{кап}},$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

K_{кап} – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

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

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на неё);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитывают эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{\text{кап}} = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);
- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: PC – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в i -ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – n) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчёт выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчёт итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PP – прибыль предпринимателя (инвестора);

NI – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);
- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;

- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- Метод сравнительной единицы;
- Метод разбивки по компонентам;
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объёма.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчётах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ}}$ – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш}}$ – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

Решение об оценке

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

5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчётов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

Затратный подход.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Согласно п.24 (в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611. затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так же для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Вывод: Выполнить расчёты по Затратному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Вывод: Выполнить расчёты по сравнительному подходу возможно.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Доходный подход основан на предполагаемых прогнозах о доходе, который возможно извлечь из объекта. При текущей рыночной ситуации достаточно сложно составлять какие-либо прогнозы вообще. Практика пребывания в ситуации сложившегося кризиса за последний год показала, что даже прогнозы специализированных компетентных организаций, составляемые на год, при истечении срока, оказываются не состоятельными, не реалистичными. То есть, на сегодняшний день на рынке нет источника, где бы можно было получить информацию о возможных действительных ставках доходности даже на год. Более того, объект оценки, на сегодняшний день, требует проведения капитального ремонта, то есть требует дополнительных инвестиций. И прежде чем его можно было бы запустить в эксплуатацию и начать получать доходы, необходимы достаточно крупные вложения, то есть метод прямой капитализации в данном случае не применим. Использование же метода ДДП, в сложившейся рыночной ситуации будет предполагать столько допущений, что эффективность расчёта фактически сводится к нулю.

Вывод: Выполнить расчёты по доходному подходу с получением достоверного результата не представляется возможным.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемые земельные участки находятся на праве аренды у правообладателя.

Таблица 13.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
77:01:0003015:5	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г. <i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.
77:01:0003015:14	<i>Правообладатель</i> – Московский земельный комитет <i>Обременения:</i> Залог по договору ипотеки №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.
77:01:0003015:15	<i>Оцениваемые права</i> – аренда. Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.

При использовании метода сравнения продаж по земельным участкам были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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; целевое назначение (разрешенное использование), права 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.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

В качестве объектов аналогов использованы объявления о продаже земельных участков с коммерческим назначением по типу использования земельных участков-объектов оценки. Это земельные участки с промышленным назначением.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта www.cian.ru, www.avito.ru.

Расчёт стоимости земельных участков см. таблицы ниже.

Таблица 14.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	не указан	не указан	77:01:0003015:5
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_pr_omnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_pr_omnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	2 586,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,00	1,09	0,90	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	9,00%	10,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	87 334	73 775	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	87 334	73 775	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Сумма всех корректировок, %	23,7%	32,7%	33,7%	
Удельный вес аналога	0,4119	0,2985	0,2896	
Компонент итоговой стоимости, руб.	36 556,95	26 069,33	21 365,27	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				83 991,55
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				217 202 148

Таблица 15.

Расчёт стоимости права аренды на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	не указан	не указан	77:01:0003015:14
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	6 880,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	0,92	1,00	0,83	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Абсолютная величина корректировки, %	8,00%	0,00%	17,00%	
Скорректированная цена, руб.	81 652	80 123	68 037	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	81 652	80 123	68 037	
Сумма всех корректировок, %	31,7%	23,7%	40,7%	
Удельный вес аналога	0,3209	0,4292	0,2499	
Компонент итоговой стоимости, руб.	26 200,50	34 388,53	17 004,11	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				77 593,14
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				533 840 803

Таблица 16.

Расчёт стоимости права аренды на 3У с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Описание аналога	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	не указан	77:01:0001083:36	не указан	77:01:0003015:15
Назначение	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	размещение объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Место нахождения (город, условный район города)	Российская Федерация, г. Москва, Красносельский тупик, 4с4	Российская Федерация, г. Москва, ул.Казакова 7С2	Российская Федерация, г. Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 10
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._pr_omnaznacheniya_337760949	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._pr_omnaznacheniya_759149087	https://www.cian.ru/sale/suburban/158301504/	
№ объявления	337760949	759149087	12694738	
Площадь, кв. м	2 800	6 300	900	85,0
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Цена предложения (продажи), руб.	320 000 000	650 000 000	95 000 000	
Поправка на торг, %	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Абсолютная величина корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	288 960 000	586 950 000	85 785 000	
Стоимость кв. м, руб.	103 200	93 167	95 317	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	
Поправочный коэффициент на условия продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина	0,00%	0,00%	0,00%	

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
корректировки, %				
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Дата предложения (продажи)	30.06.17	15.07.17	04.07.17	Июль 2017г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	103 200	93 167	95 317	
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
Поправочный коэффициент на имущественные права	0,86	0,86	0,86	
Абсолютная величина корректировки, %	14,00%	14,00%	14,00%	
Скорректированная цена, руб.	88 752	80 123	81 972	
Поправочный коэффициент на размер земельного участка	1,11	1,21	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	11,00%	21,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	98 515	96 949	81 972	
Коммуникации	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом	подведены или проходят рядом
Поправочный коэффициент на коммуникации	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	98 515	96 949	81 972	
Сумма всех корректировок, %	34,7%	44,7%	23,7%	
Удельный вес аналога	0,3086	0,2396	0,4518	
Компонент итоговой стоимости, руб.	30 401,82	23 225,49	37 037,95	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м, руб.				90 665,26
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.				7 706 547

Определение корректировок к таблице.

- Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
- Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
- Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается равной 9,7% на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, том 4, Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 77, стр.279, скриншот представлен ниже.

Рисунок 11.
Значение скидки на торг

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

4. *Корректировка на право собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 12.
Значение корректировки на права собственности

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

5. *Размер общей площади.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 53, стр.176. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 13.
Значение корректировки на размер земельного участка

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

6. *Местоположение.* Объект оценки и аналоги отнесены к категории «Областной центр». Корректировка не проводится.

Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

СК3 - сумма корректировок по аналогу №3.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу в период экспозиции, типичный для подобных объектов. В качестве аналогов были выбраны группы производственных зданий (производственные базы), стоящих на одном земельном участке, так же как и объект оценки.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 17.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:5 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/151748864/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159140793/	https://www.cian.ru/sale/commercial/4539787/	Нежилое 6-этажное здание
Номер объявления	330837	12562806	162699	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Старая Басманная ул., 36С2	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Гольяновская, вл.5	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, пер. Токмаков, 5С1	Российская Федерация, г. Москва, Басманный район, ул. Большая Почтовая, д.7, стр. 1
Площадь строений, кв. м	3 028,7	4 608,2	3 953,0	13 402,30
Площадь земельного участка, кв. м	921,0	798,0	1 909,0	2 586,0
Цена продажи (предложения), руб.	200 000 000	231 625 000	350 000 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	180 600 000	209 157 375	316 050 000	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	83 991,55	83 991,55	83 991,55	
Диапазон площадей ЗУ, га	<0,1	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5
Коэффициент корректировки	0,90	1,00	1	
Процент корректировки, %	10,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	75 592	83 992	83 992	
Вид права на земельный участок	аренда	аренда	аренда	аренда

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	75 592	83 992	83 992	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	69 620 596	67 025 257	160 339 869	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	130 379 404	164 599 743	189 660 131	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	43 048	35 719	47 979	
Поправка на тип объекта	4-этажное здание	5-этажное здание	7-этажное здание	Нежилое 6-этажное здание
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	43 048	35 719	47 979	
Диапазон площадей, кв. м	>2000	>2000	>2000	>2000
Поправка на площадь	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	43 048	35 719	47 979	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	24 968	20 717	27 828	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	отделка "люкс"	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,65	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	35,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	19 725	16 366	18 088	
Дата предложения (продажи)	15.07.2017	19.07.2017	05.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	19 725	16 366	18 088	
Функциональное назначение объекта	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 582	12 929	14 290	
Итого стоимость зданий, руб.	47 194 476	59 581 486	56 486 477	
Сумма всех корректировок, %	103,7%	93,7%	107,7%	
Удельный вес аналога	0,326	0,361	0,314	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	5 076	4 662	4 482	14 220
Итого стоимость ОКС, руб.				190 585 403

Таблица 18.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:14 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/160749431/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159468104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159033656/	Комплекс из 5 зданий
Номер объявления	594735	296546	242452	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул.Спартакoвская пл., 16/15С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.Бакунинская ул., 10-12С1	Российская Федерация, г. Москва, ул.2-я Бауманская ул., 9/23	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1, 2, 5, 6, 7.
Площадь строений, кв. м	13 598,0	7 650,0	17 225,0	8 674,70
Площадь земельного участка, кв. м	3 080,0	1 220,0	1 238,0	6 880,0

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Цена продажи (предложения), руб.	800 000 000	325 000 000	619 300 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	722 400 000	293 475 000	559 227 900	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	77 593,14	77 593,14	77 593,14	
Диапазон площадей ЗУ, га	1,0-3,0	<0,1	0,5-1,0	0,5-1,0
Коэффициент корректировки	1,10	0,83	1	
Процент корректировки, %	10,00%	17,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	85 352	64 402	77 593	
Вид права на земельный участок	аренда	собственность	аренда	аренда
Корректировка на вид прав	1,00	0,85	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	15,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	85 352	54 742	77 593	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	262 885 558	66 785 192	96 060 307	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	537 114 442	258 214 808	523 239 693	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	39 500	33 754	30 377	
Поправка на тип объекта	комплекс из 7 зданий	комплекс из 3 зданий	комплекс из 4 зданий	Комплекс из 5 зданий
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	39 500	33 754	30 377	
Диапазон площадей, кв. м	>2000	1000-1500	1000-1500	>2000
Поправка на площадь	1,00	0,94	0,94	
Процент корректировки, %	0,00%	6,00%	6,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	39 500	31 728	28 554	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	22 910	18 402	16 561	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 099	14 538	13 084	
Дата предложения (продажи)	13.07.2017	25.07.2017	20.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	18 099	14 538	13 084	
Функциональное назначение объекта	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Высококласный офисный объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	14 298	11 485	10 336	
Итого стоимость зданий, руб.	194 423 611	87 859 995	178 037 182	
Сумма всех корректировок, %	103,7%	131,7%	99,7%	
Удельный вес аналога	0,354	0,278	0,368	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	5 057	3 198	3 802	12 057
Итого стоимость ОКС, руб.				104 592 292

Поскольку на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14 расположены пять объектов капитального строительства, то их стоимость будет рассчитана путем умножения стоимости одного кв. м на соответствующие площади, приходящиеся на эти объекты капитального строительства.

Таблица 19.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003015:14

№	Наименование объекта	Адрес объекта	S, кв.м.	Занимаемая доля	Общая стоимость ОКС, руб.	Доля ЗУ, приходящаяся на строение, кв. м
1	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	3323,2	0,38	104 592 292,25	40 068 371,89
2	Нежилое 2-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	94,9	0,01		1 144 224,99
3	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	421,3	0,05		5 079 683,76
4	Нежилое 6-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.1	3125,4	0,36		37 683 464,58
5	Нежилое 7-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.7	1709,9	0,20		20 616 547,03

Таблица 20.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства, расположенных на ЗУ с кадастровым номером 77:01:0003015:15 методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/160525159/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148609389/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149484324/	Нежилое 2-этажное здание
Номер объявления	599399	14560	12555506	
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул.Фридриха Энгельса, 27	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, 19	Российская Федерация, г. Москва, ул. Старая Басманная, 32С1а	Российская Федерация, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 10
Площадь строений, кв. м	318,0	206,0	280,6	138,90
Площадь земельного участка, кв. м	107,0	93,0	112,0	85,0
Цена продажи (предложения), руб.	89 000 000	50 000 000	65 000 000	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-9,7%	-9,7%	-9,7%	
Процент корректировки, %	9,70%	9,70%	9,70%	
Скорректированная цена, руб.	80 367 000	45 150 000	58 695 000	
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	90 665,26	90 665,26	90 665,26	
Диапазон площадей ЗУ, га	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена ЗУ аналога кв. м, руб.	90 665	90 665	90 665	
Вид права на земельный участок	собственность	аренда	собственность	аренда
Корректировка на вид прав	0,85	1,00	0,85	
Процент корректировки, %	15,00%	0,00%	15,00%	
Скорректированная цена ЗУ кв. м, руб.	77 065	90 665	77 065	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	8 246 005	8 431 869	8 631 333	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	80 753 995	41 568 131	56 368 667	
Стоимость 1 кв. м зданий, руб. (улучшений), руб.	253 943	201 787	200 886	
Поправка на тип объекта	нежилое 2-этажное здание	нежилое 2-этажное здание	нежилое 2-этажное здание	Нежилое 2-этажное здание

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	253 943	201 787	200 886	
Диапазон площадей, кв. м	250-500	100-250	250-500	100-250
Поправка на площадь	1,10	1,00	1,10	
Процент корректировки, %	10,00%	0,00%	10,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	279 338	201 787	220 975	
Физическое состояние	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	требуется ремонт
Корректировка на физическое состояние	0,58	0,58	0,58	
Процент корректировки, %	42,00%	42,00%	42,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	162 016	117 036	128 165	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Корректировка на отделку	0,79	0,79	0,79	
Процент корректировки, %	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Дата предложения (продажи)	18.07.2017	25.07.2017	03.07.2017	Июль 2017
Поправка на дату	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Функциональное назначение объекта	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект	Офисно-торговый объект
Коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	127 993	92 459	101 251	
Итого стоимость зданий, руб.	40 701 628	19 046 518	28 410 936	
Сумма всех корректировок, %	97,7%	72,7%	97,7%	
Удельный вес аналога	0,299	0,402	0,299	
Компонент итоговой стоимости 1 кв. м, руб.	38 277	37 158	30 279	105 715
Итого стоимость ОКС, руб.				14 683 751

Определение корректировок к таблицам 17-18, 20.

- Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
- Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов – текущие, корректирование не проводится, т.к. срок экспозиции подобных объектов возможен до года.
- Поправка на коммуникации.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению от объекта оценки. Корректирование не проводится.
- Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 9,7%. Корректировка принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016 том 2, стр.299), скриншот представлен ниже.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

6. *Корректировка на размер земельного участка.* При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков определена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 53, стр.176. Скриншот таблицы представлен ниже.

Рисунок 15.
Значение корректировки на размер земельного участка

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Все последующие корректировки производятся только по отношению к стоимости объекта капитального строительства, без учета стоимости земельного участка. Для этого из общей стоимости аналогов вычитается стоимость их земельных участков. Стоимость земли определяется исходя из допущения, что в пересчете на кв. м, она одинаковая у всех аналогов и объекта оценки, так как все они сходны по характеристикам местоположения. Расчет стоимости 1 кв. м земли представлен в п.1. настоящего отчета об оценке.

7. *Корректировка на права собственности.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 3, Таблица 41, стр. 142. Скриншот таблицы представлен ниже.

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

8. *Корректировка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади произведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 38, стр.133. Скриншот представлен ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

9. *Поправка на физическое состояние.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 54, стр.175. Скриншот представлен ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

Цены офисно-торговых объектов	аналог			
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки хорошее		1	1,24	1,71
удовл.		0,80	1	1,38
неудовл.		0,58	0,73	1

10. *Поправка на состояние отделки.* В случае, если объекты аналоги отличаются по данному признаку от объектов оценки, то проводится корректировка по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 58, стр.185. на основании скриншот представлен ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

11. *Функциональное назначение объекта.* Корректировка проведена по данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2, Таблица 62, стр. 201. Скриншот таблицы представлен ниже.

Таблица 62

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококласный офисный центр объект	высококласный торговый объект
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,79	0,77
	высококласный офисный центр объект	1,27	1	0,97
	высококласный торговый объект	1,31	1,03	1

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

6.3. Согласование результатов

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса как продавцов, так и покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные объявления по аналогичному имуществу. При применении сравнительного подхода Оценщиком рассчитана рыночная стоимость объекта оценки, с учетом обоснованных среднерыночных корректировок на качественные и количественные характеристики объектов сравнения: назначение, состояние объектов-аналогов, временную сопоставимость публичных оферт и условия продажи объектов-аналогов, характерных для регионального товарного рынка недвижимости на дату оценки. Учтена скидка на торг.

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

Таблица 21.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости

№	Объект оценки	Адрес	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб.
			Затрагнутый	Сравнительный	Доходный	Затрагнутый	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое 6-этажное здание	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	не применялся	190 585 403	не применялся	0,00	100,0	0,00	190 585 000
2	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:5	г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.7, стр.1	не применялся	217 202 148	не применялся	0,00	100,0	0,00	217 202 000
3	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2	не применялся	40 068 372	не применялся	0,00	100,0	0,00	40 068 000
4	Нежилое 2-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.5	не применялся	1 144 225	не применялся	0,00	100,0	0,00	1 144 000
5	Нежилое 4-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.6	не применялся	5 079 684	не применялся	0,00	100,0	0,00	5 080 000
6	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:14	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр. 1, 2, 5, 6, 7	не применялся	533 840 803	не применялся	0,00	100,0	0,00	533 841 000
7	Нежилое 2-этажное здание	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	не применялся	14 683 751	не применялся	0,00	100,0	0,00	14 684 000
8	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003015:15	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.10	не применялся	7 706 547	не применялся	0,00	100,0	0,00	7 707 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки*	https://www.avito.ru http://www.cian.ru
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 2; «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, том 1, Части 1-2
3	Аналитические материалы	http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/ http://economy.gov.ru/minec/resources/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№	Документ*
	Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8300 от 02.05.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9483 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9495 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/216/2017-9499 от 21.04.2017г.; Выписка из ЕГРП №77/100/217/2017-8303 от 02.05.2017г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019173 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019175 от 16.08.2001г.; Договор аренды земельного участка №М-01-019171 от 16.08.2001г.; Договор об ипотеке №Н-1/0447-12-2-0 от 12.10.2012г.; Договор об ипотеке №Н-2/0406-12-2-0 от 08.08.2012г.

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., №101/2015 от 13.10.2015г.
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р.
7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.
8. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008.
9. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
10. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
11. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016).

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование
1	Фото
2	Документы Заказчика
3	Сведения об аналогах объектов оценки
4	Документы Оценщика