

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 74 – 2017-02363/11

определение рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 769,90 м<sup>2</sup>, находящегося по адресу:  
город Москва, улица Шаболовка, дом 54  
по состоянию на 17 августа 2017 года.

### ЗАКАЗЧИК:

ООО «МАКС»

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель: Оценщик Рожков Сергей Владимирович  
454080, город Челябинск, проспект имени В.И.Ленина, дом 83/б

Дата оценки: 17 августа 2017 года

Дата составления отчета: 18 августа 2017 года

Место составления отчета: город Челябинск

город Челябинск

2017 год

## СОДЕРЖАНИЕ

Содержание .....	2
1. Сопроводительное письмо .....	3
2. Задание на оценку .....	5
3. Общие положения .....	7
4. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения .....	13
5. Основные допущения и ограничивающие условия проведения оценки.....	15
6. Описание и Характеристики объекта оценки.....	18
6.1. Технические характеристики объекта оценки .....	18
6.2. Описание и анализ локального местоположения.....	19
7. Анализ рынка объекта оценки.....	25
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	25
7.2. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	29
7.3. Анализ рынка в сегментах соответствующих объекту оценки.....	31
8. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) .....	35
9. Методология проведения оценки.....	36
10. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	37
11. Расчет стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода .....	39
12. Согласование результатов. Вывод итоговой рыночной стоимости объекта оценки....	46
13. Перечень используемой литературы и источников информации.....	47
14. Приложения .....	48

# 1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Индивидуальный предприниматель  
Оценщик Рожков Сергей Владимирович

454080, город Челябинск, проспект имени В.И.Ленина, дом 83  
телефон: +7 (919) 332-14-56  
e-mail: tki@list.ru

№ 74-2017-02363/1  
18 августа 2017 года

На основании Договора от 03 апреля 2017 года, оценщиком Рожковым Сергеем Владимировичем выполнена оценка – определение рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 769,90 м<sup>2</sup>, находящегося по адресу: город Москва, улица Шаболовка, дом 54.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3, 7 (ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости»).

**Цели и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки для использования итогового результата для принятия управленческих решений.

**Дата оценки:** 17 августа 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является Действительным членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство о членстве № 820-07, дата выдачи 10 октября 2007 года.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей: Договор (полис) № 433-747-077986/16, период действия с 16 декабря 2016 года по 15 декабря 2017 года.

### Заключение о рыночной стоимости

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которое по состоянию на 17 августа 2017 года составляет (округленно) **100 475 000** (сто миллионов четыреста семьдесят пять тысяч) **рублей без НДС.**

Оценщик ..... С.В.Рожков.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 769,90 м<sup>2</sup>, находящееся по адресу: город Москва, улица Шаболовка, дом 54.</p> <p>Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 6 настоящего отчёта.</p>
<b>Имущественные права и обременения</b>	<p>Нежилое помещение, общей площадью 769,90 м<sup>2</sup>, принадлежит на праве собственности ООО «Макс», на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АР номер 364003 от 18 марта 2014 г.;</li></ul> <p>Право собственности зарегистрировано управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 марта 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2014-178.</p> <p>Согласно решения Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-36065/14 «14.05.2012 между СГУП про продаже имущества города Москвы (Продавец) и ответчиком – ООО «МАКС» (Покупатель) на основании ГК РФ, Федерального закона РФ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», распоряжений Департамента имущества города Москвы от 16.12.2011 № 2797-р, от 17.02.2012 № 219-р, выписки из протоколов работы Единой комиссии по продаже имущества города Москвы от 03.04.2012 № 65, от 19.04.2012 № 69, заключен договор № 2410 купли-продажи нежилого помещения.</p> <p>Предметом договора, в силу п. 2.2 является нежилое помещение общей площадью 769,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 54, этаж 1, помещение I, комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 19, 19а, с 20 по 23, 23а, 23б, с 24 по 31, 31а (кадастровый паспорт помещения инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) № 1223/13 (00029250:0074) выдан 06.12.2010 ГУП МосгорБТИ (Южное ТБТИ), экспликация ф.25. Стоимость объекта приватизации определена сторонами в соответствии с решением Единой комиссии по продаже имущества города Москвы (протокол от 19.04.2012 № 69) и составляет 101 384 400 руб., включая НДС (18%) в размере 15 465 416,95 руб. (п. 2.3).»</p> <p>Существующие ограничения (обременения): ипотека.</p>

<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p> <p>Итоговый результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений.</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</li> <li>➤ Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</li> <li>➤ Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</li> </ul> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</li> <li>➤ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</li> </ul>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	17 августа 2017 года.
<b>Срок проведения оценки</b>	17-18 августа 2017 года.
<b>Допущения и ограничения, на</b>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки:</u></p> <p>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо</p>

<p><b>которых должна основываться оценка</b></p>	<p>скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав:</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета:</u></p> <p>1. При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
--	---

### 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><u>Наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью «МАКС»  <u>ИНН</u> 7438001392  <u>ОГРН</u> 1027401865105  <u>Адрес местонахождения:</u> 456539, Челябинская обл., Сосновский р-н, дер. Бутаки, ул. Труда.</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><u>Оценщик:</u> Рожков Сергей Владимирович.  <u>ИНН:</u> 744900583445  <u>ОГРН:</u> 315744900005741  Адрес офиса: город Челябинск, проспект имени В.И.Ленина, дом 83/б  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство о членстве № 820-07, дата выдачи 10 октября 2007 года.</li> </ul> <u>Документы, подтверждающие профессиональные знания в области оценочной деятельности:</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 406266. Диплом выдан Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров</li> </ul> </p>

	<p>при Челябинском государственном университете;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 1418/2005. Свидетельство выдано Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров при Челябинском государственном университете;</li> <li>➤ Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 503. Свидетельство выдано Центром дополнительного профессионального образования Московского физико-технического института (Государственного Университета).</li> <li>➤ Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 160. Свидетельство выдано Институтом экономических исследований и бизнес образования «РОБИС»;</li> <li>➤ Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Оценочная деятельность», регистрационный номер 80-110-05. Удостоверение выдано Южно-Уральским государственным университетом (национальный исследовательский университет);</li> <li>➤ Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Промышленное и гражданское строительство» серия ПП-I № 843574. Диплом выдан Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы;</li> <li>➤ Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации по направлению «Проектирование зданий и сооружений», специализация «Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений», регистрационный номер 76. Удостоверение выдано Автономной некоммерческой организацией негосударственного дополнительного образования «Профобразование».</li> </ul> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Договор (полис) № 433-747-077986/16, период действия с 16 декабря 2016 года по 15 декабря 2017 года.</li> </ul> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> с 2002 года.</p>
<p><b>Основание для проведения оценки</b></p>	<p>Договор от 03 апреля 2017 года возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ИП С.В. Рожков и ООО «МАКС».</p> <p>Задание на оценку, составленное в соответствии с пунктом 17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».</p>
<p><b>Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li> <li>➤ Федеральные Стандарты оценки</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России:</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)».</li> </ul>
<p><b>Вид оцениваемой стоимости</b></p>	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка <b>рыночной стоимости</b>, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года:</p> <p><b>«Рыночная стоимость</b> есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>➤ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>➤ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>➤ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>➤ платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</li> </ul> <p>В соответствии с определением рыночной стоимости, приведенном в законе "<u>Об оценочной деятельности в РФ</u>", а также в стандартах оценки РФ, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p> <p>Анализ этого определения позволяет сделать вывод о том, что под рыночной стоимостью законодателем понимается <b>ЕДИНСТВЕННАЯ ЦЕНА</b>, являющаяся максимально возможной для данного типа имущества, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке. В принципе, такое понимание подтверждается и рынком, на котором в какой-то момент времени происходят сделки с объектами недвижимости по какой-то цене. Из этого следует также, что рынок, на котором представлено как множество продавцов, так и множество покупателей, измеряет ценность недвижимого имущества таким способом, который учитывает только специфические особенности самой недвижимости, а не особенности продавцов и покупателей. К</p>

особенностям недвижимости следует отнести: права на неё, местоположение, физические характеристики, тип, способность генерировать доход (экономия), обременения и другие. Рыночная цена является интегрированной ценностью самого объекта. К особенностям продавцов и покупателей следует отнести их организационно-правовую форму, режим налогообложения доходов. Интегрированная оценка ценности особенностей недвижимости может быть сведена к одной величине – рыночной стоимости как единственной наиболее вероятной цене. Интегрированная оценка ценности недвижимости с учетом особенностей продавцов и покупателей не может быть сведена к единственной такой цене. Это связано с большой вариативностью: у продавца может быть одна форма собственности у покупателя другая, соответственно, у них же может быть различный режим налогообложения.

Признание того факта, что рыночная стоимость объекта в определенный момент является единственной, позволяет утверждать о том, что рынок при её оценке никак не учитывает подоходное налогообложение имеющихся и потенциальных собственников. Исходя из этого, необходимо признать, что и учитывать данные налоги при определении оценщиком рыночной стоимости не следует.

Законодательство об оценочной деятельности не только не обязывает оценщика делать это, но и простое выделение НДС в стоимости объекта будет являться введением в заблуждение потребителей отчета. Почему? Потому, что НДС может быть исчислен только применительно к конкретному налогоплательщику. В результате сделки купли-продажи недвижимости подлежащий перечислению в бюджет НДС будет рассчитываться исходя из НДС полученного данным налогоплательщиком и НДС уплаченного. А это совершенно другая сумма, не равная НДС, выделенному в рыночной стоимости. Кроме того:

- Собственник может не являться плательщиком НДС.
- Банк не должен волновать вопрос выделения НДС в рыночной стоимости, так как банк при реализации имущества задолжника по ипотечному кредиту получает от приставов сумму возмещения, с которой заплатит только свои налоги, но никак не налоги должника. Последующее исчисление налогов должником – это проблема самого должника, который должен исчислить и уплатить в бюджет налоги, даже если после распределения средств от продажи его имущества ему ничего не досталось.
- Рыночная стоимость – всего лишь наиболее вероятная цена продажи. Но сама сделка может произойти и по иной цене.

"В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Таким образом, в случае, если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества, и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость,

	предполагается, что цена, определенная на основе рассчитанной независимым оценщиком рыночной стоимости, включает в себя налог на добавленную стоимость", - говорится в <u>постановлении</u> президиума ВАС по делу № А27-2268/2011: "Указание на то, что рыночная стоимость объекта для цели совершения сделки была определена оценщиком без учета налога на добавленную стоимость, должно следовать из отчета".
<b>Дата оценки</b>	17 августа 2017 года
<b>Дата составления отчёта</b>	18 августа 2017 года
<b>Порядковый номер отчета</b>	74-2017-02363/11
<b>Перечень документов заказчика: право-устанавливающих и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении № 2 к Отчету)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АР номер 364003 от 18 марта 2014 г.;</li> <li>➤ Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 74/001/022/2015-791 от 16 апреля 2015 г.;</li> <li>➤ Кадастровый паспорт помещения № 77/501/15-437377 от 14 апреля 2015 г.;</li> <li>➤ Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 15 мая 2014 г.</li> </ul>
<b>Форма отчета</b>	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»).
<b>Процесс проведения оценки</b>	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007г №256 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</li> <li>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li> <li>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</li> <li>д) составление отчета об оценке.</li> </ul> <p>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заключение договора на проведение оценки.</li> <li>2. Составление задания на оценку.</li> <li>3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.</li> </ol>

- |  |   |
|--|---|
|  | <ol style="list-style-type: none"><li>4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.</li><li>5. Анализ Объекта оценки.</li><li>6. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.</li><li>7. Расчет рыночной стоимости.</li><li>8. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.</li><li>9. Написание отчета об оценке.</li></ol> |
|--|---|

#### 4. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

##### Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки

<b>Объект оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Цена объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
<b>Итоговая стоимость объекта оценки</b>	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
<b>Подход к оценке</b>	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
<b>Метод оценки</b>	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<b>Сравнительный подход</b>	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.
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<b>Дата проведения оценки</b>	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
<b>Наиболее эффективное использование</b>	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Срок экспозиции</b>	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты

	представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Ограничения</b>	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>➤ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>➤ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>➤ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>➤ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>

## 5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

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

	<p>оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
<b>Допущения в отношении оцениваемых прав</b>	<p>1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
<b>Допущения к источникам информации, использованным в отчете</b>	<p>1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p> <p>6. Осмотр объекта оценщиком не проводился, вся необходимая информация об объекте предоставлена заказчиком.</p>
<b>Допущения в отношении используемых методов расчета</b>	<p>1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>2. При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования</p>
<b>Допущения и ограничивающие условия к</b>	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли</p>



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

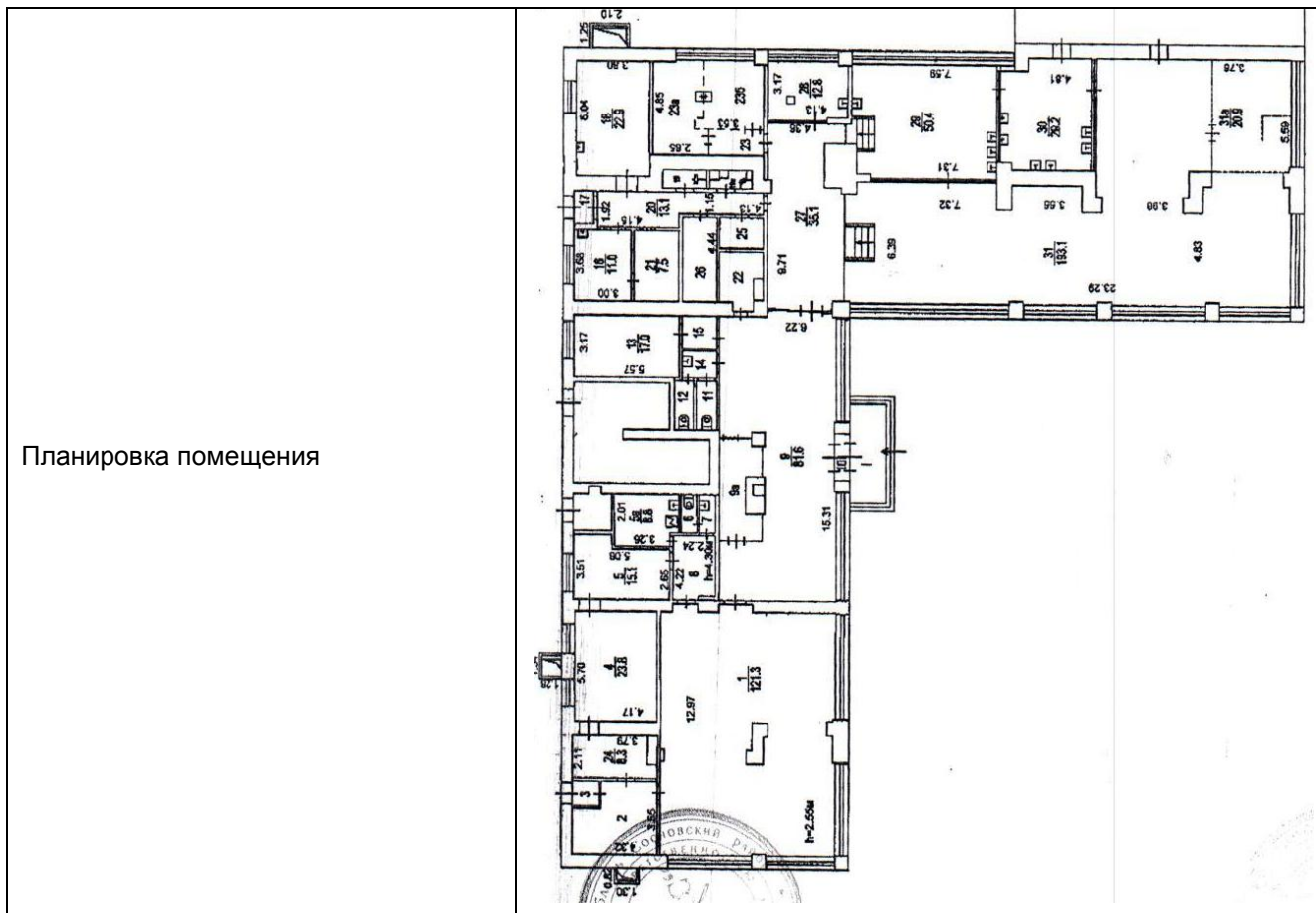
## 6. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Характеристика	Показатель
Право	Собственность
Кадастровый номер	77:05:0001008:2122
Кадастровая стоимость	108 558 494,56 рублей
Назначение	Нежилое
<b>Технические характеристики помещения</b>	
Площадь, м <sup>2</sup>	769,90
Этаж расположения	1
Описание здания	Помещение на первом этаже кирпичного жилого дома. Заполнение оконных проёмов – витринные рамы с одинарными стёклами, одинарные стеклопакеты в поливинилхлоридном профиле. Заполнение оконных проёмов частично разбито. Заполнение дверных проёмов – поливинилхлоридные дверные полотна с остеклением.
Отделка	Полы бетонные, облицовка - керамическая плитка, линолеум, без отделки. Потолки подвесные. Стены облицованы искусственной плиткой, оштукатурены, окрашены. Помещения находятся в заброшенном состоянии и для дальнейшей эксплуатации требуют проведения ремонтных работ.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.



## 6.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Донском районе Южного административного округа города Москвы.

<sup>1</sup>Москва – это одна из самых уникальных европейских столиц. Она наиболее населенная (11,5 млн. человек), имеет самую большую по площади агломерацию, да и после недавнего расширения – самую большую городскую площадь. Москва делится на 12 административных округов, каждый из которых по своим масштабам сам является целым городом. Здесь самое большое в России количество достопримечательностей, музеев, памятников истории, культурно-развлекательных учреждений. И конечно же, это крупнейший транспортный узел. Высокая оплата труда, в несколько раз превышающая уровень средней заработной платы по России, притягивают сюда выходцев из разных частей страны, а также из стран ближнего зарубежья.

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 774 351 чел. (2016). Один из двух округов Москвы (вместе с

<sup>1</sup> Источник Информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki>

Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Южный округ занимает площадь 131,177 км<sup>2</sup> — это 12,2 % территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа — 16 районов.

По данным Мосгорстата на 1 января 2010 года в округе проживают 1 млн. 573,4 тыс. жителей. При этом крупные районы Орехово-Борисово Южное, Бирюлёво Восточное, Чертаново Южное и другие, традиционно причисляемые к «спальным», соседствуют с промышленными районами.

Промышленное производство на юге Москвы возникло ещё в начале XVII века, а многие предприятия перешагнули столетний рубеж. В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6116 предприятий потребительского рынка.

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции «Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии. В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников. В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 1803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 11, мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: Бирюлёво Западное — «Пингвин» и Зябликово — «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн, универсальные спортивные залы. На сегодняшний день в округе функционируют 17 учреждений спортивной направленности системы Департамента физической культуры и спорта города Москвы, в которых работают 57 отделений по видам спорта, в которых на бюджетной основе

занимаются на разных этапах подготовки 20654 детей и подростков. По итогам 2012 года Южный административный округ занял 2 место в комплексном зачете московских Спартакиад по месту жительства.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы. 193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров — от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник „Царицыно—» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р. Из года в год округ подтверждает звание одного из самых благоустроенных в столице, завоевывая призовые места в конкурсе «Московский дворик». Отрадно, что при активном участии населения все больше дворов в округе становится красивыми и ухоженными. С каждым годом растёт число участников конкурса «Улучшаем своё жилище». Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI—XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы — музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI—XVIII веков «Симонов монастырь». Много полезной информации о деятельности префектуры и управ районов публикуется в 16 районных и одной окружной газете «Южные горизонты». На территории округа работает студия кабельного телевидения. Система окружного вещания осуществляется на базе телекомпании «Экран-5». Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе — это 3102 строения, в том числе: 1334 — городской фонд, 75 — ведомственный фонд, 279 — ЖСК, 1414 — ТСЖ. Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 338 улиц и магистралей общей протяжённостью 326,2 километра.

В сфере международных связей Южный округ активно сотрудничает с городами Ханоем и Хошимин (Вьетнам), Варной (Болгария), Елгавой (Латвия). В рамках проведения шефской работы Южный округ осуществляет шефство над кораблями ВМФ: Черноморский флот — БДК «Орск», Северный флот — АПЛ «Святой Даниил Московский», Балтийский флот — Учебный Центр береговых войск Балтийского флота.

Обширны межрегиональные связи округа в сфере малого предпринимательства: с российскими регионами — Курской, Липецкой, Тульской областями и Республикой Татарстан; с государствами СНГ: Азербайджаном, Белоруссией.

Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «НТЦ ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоёмким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

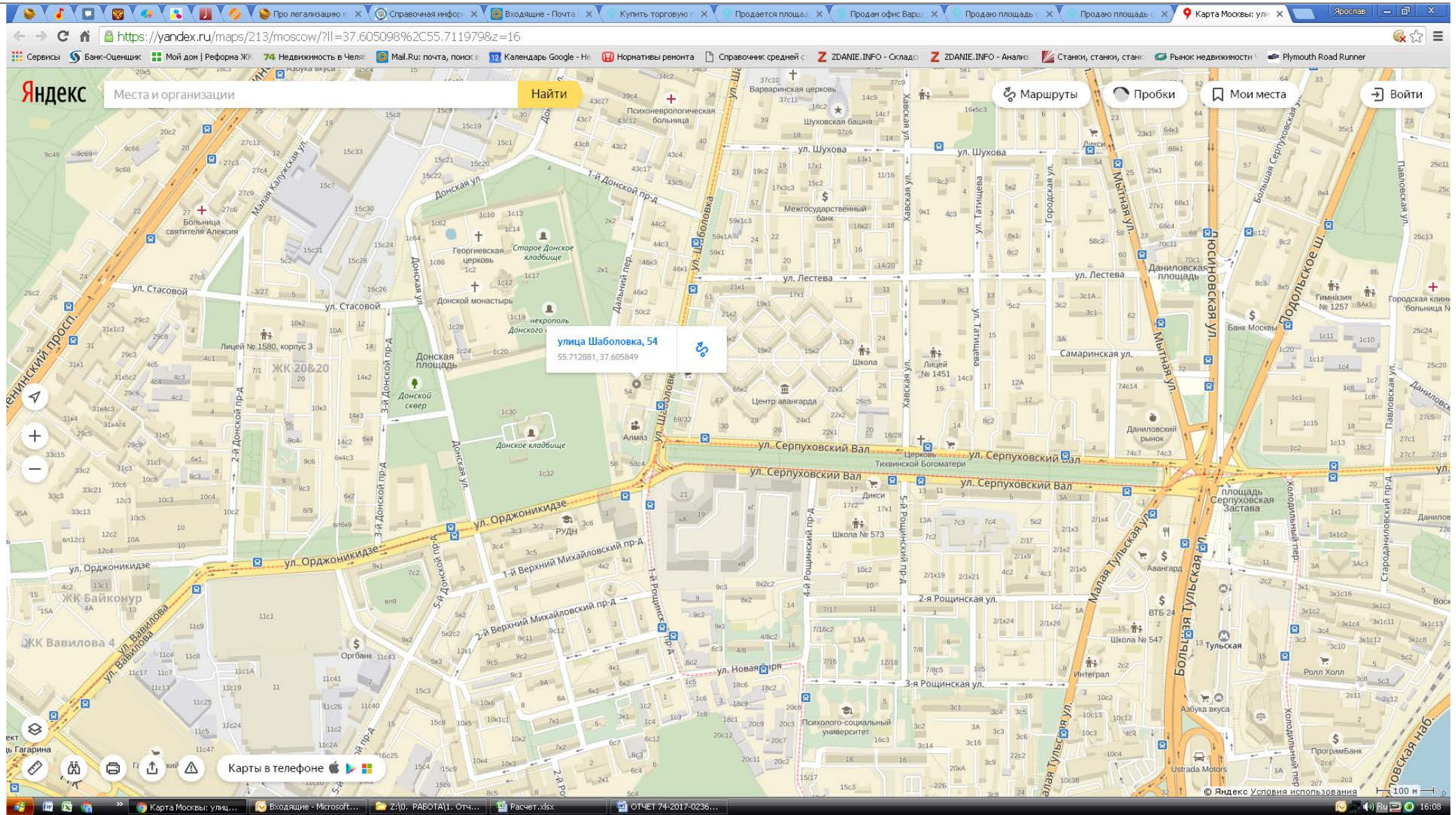


Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки на карте Москвы.

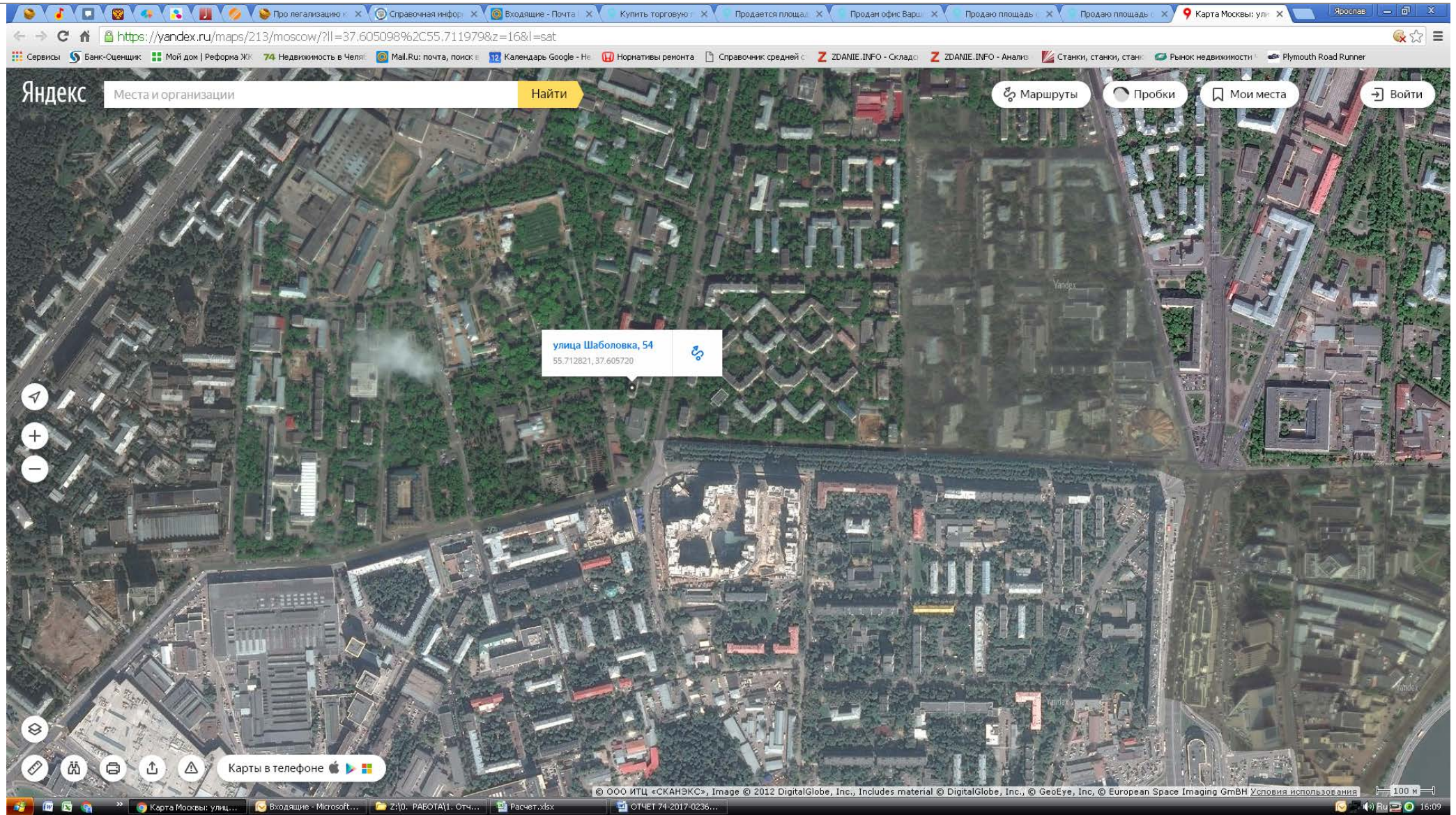


Рисунок 2 – Локальное местоположение объекта оценки, вид со спутника.



## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения стоимости недвижимости исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности (в соответствии с ФСО «Оценки недвижимости (ФСО № 7)»):

*а) 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;*

*б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;*

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

*г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;*

*д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.*

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

### **7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ**

## РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2016 год закончился в экономике России на позитивных нотах, создавая задел для того, чтобы следующий год был еще более благополучным. Несмотря на пессимизм в начале года на фоне очередного обвала нефти и геополитики, во втором полугодии Россия в очередной раз доказала свою устойчивость и гибкость.<sup>2</sup>

Еще год назад многие экономисты и эксперты были пессимистично настроены по поводу того, как переживает 2016 год российская экономика. Однако, несмотря на очередной обвал на нефтяном рынке и геополитические сложности в начале, российская экономика снова многих удивила. В декабре 2015 года многие ждали, что ВВП России в 2016-м упадет как минимум на 2%. Однако действительность оказалась не такой мрачной.

Несмотря на провальное из-за обвала нефти первое полугодие, во втором полугодии российская экономика снова показала свою приспособляемость к новым реалиям и устойчивость. В ноябре ВВП России уже даже вернулся к росту. С очисткой от сезонного фактора этот показатель вырос на 0,1% в месячном исчислении, говорится в новом мониторинге Минэкономразвития.

С каждым месяцем ситуация становилась все лучше. За девять месяцев 2016 года ВВП РФ сократился на 0,7% год к году, за 11 месяцев сокращение оценивается уже в 0,6% год к году. А по итогам всего 2016 года будет минус 0,5%, ожидают в МЭР. При этом, как напомнил глава государства, ВВП страны в прошлом году снизился на 3,7%.

Одним из успехов 2016 года можно назвать в целом умеренно жесткую денежно-кредитную политику ЦБ. «Одной из приоритетных задач ЦБ является снижение инфляции до целевого уровня 4% в 2017 году. Это можно назвать KPI для руководства ЦБ РФ. И с данной задачей регулятор пока справляется вполне успешно», – говорит ведущий аналитик «КИТ Финанс Брокер» Анна Устинова. Уходящий год показал, что участники рынка следуют за уровнем ставок ЦБ, поэтому стоит ожидать их дальнейшего снижения. Вслед за ключевой ставкой снижаются и депозитные доходности, и ставки по кредитам, ожидает эксперт.

«Стабилизировался курс валюты, доллар упал с 80 до 61 рубля за доллар. В этом – одна из причин того, что и инфляция продолжает уменьшаться. Основным фактором для этого стало повышение нефтяных цен с 30 до 55 долларов за баррель», – отмечает Марк Гойхман из ГК TeleTrade.

---

<sup>2</sup> <http://путин.ru-an.info/>

Нельзя не отметить, что риски обвала рубля, которые существовали в 2015 году и в первой половине 2016 года из-за волатильности цен на нефть, снизились благодаря договоренностям нефтедержав по сокращению добычи. Рубль в этом году вообще стал одной из лучших сырьевых валют, сумев сильно укрепиться к доллару и к евро. Договоренности стран, входящих и не входящих в ОПЕК, дают основание надеяться на то, что курс рубля будет более или менее стабильным и в новом году.

Кроме того, жесткие действия ЦБ и Минфина последних двух лет по ограничению денежной массы и спроса на валюту позволили стабилизировать ситуацию с инфляцией и курсом, добавляет Гойхман.

Что касается бюджета, то его дефицит в этом году составит 3,7% ВВП, что хуже показателей прошлого года. Однако «это абсолютно приемлемая величина, в том числе и потому, что у нас сохраняется положительный баланс внешней торговли – более 70 миллиардов долларов», подчеркнул президент.

Замедлилось также падение инвестиций в основной капитал до 3%. Хотя ранее ожидался спад на уровне 3,7%. «Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 год уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за третий квартал», – пояснили в МЭР. При этом инвестиции в основной капитал по итогам III квартала 2016 года выросли на 0,3%, до 3,81 трлн рублей.

«Отмечу также замедление оттока капитала из страны. Так, чистый отток капитала по итогам девяти месяцев сократился в пять раз», – говорит Анна Устинова.

Конечно, проблемы все еще сохраняются. Например, в том году так и не ожил потребительский спрос, да и реальные доходы населения продолжали падать. Однако и тут наметилась положительная тенденция. МЭР спрогнозировало рост реальных зарплат по итогам года на 0,5%. Причем ранее ждали роста на 0,3%. В целом прирост заработных плат наблюдается уже в течение последних четырех месяцев.

Выходу российской экономики из штопора способствовало не только сельское хозяйство, которое продолжает оставаться драйвером и показывать рост более чем на 4%. Важно, что после долгого падения наконец наметился рост промышленного производства. Причем МЭР улучшило оценку его роста в этом году с 0,4% до 1%. Пересмотр прогноза последовал за публикацией Росстатом уточненных данных по промпроизводству. По ним, за 11 месяцев промпроизводство выросло на 0,8%, а в ноябре 2016 года – сразу на 2,7%. Рассчитываемый Минэкономразвития сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о росте промышленного производства в ноябре. По данным министерства, оно увеличилось на 1% к предыдущему месяцу.

«Рост (ВВП) происходит за счет роста в некоторых отраслях экономики. Плюсы в машиностроении, например, по легкой и перерабатывающей промышленности, по

сельскому хозяйству, естественно. Сейчас рост там 4,1%. По этому показателю динамика очень хорошая, ее надо сохранить», – говорил Владимир Путин.

Рост промышленного производства в России по итогам 2016 года может составить 0,7–0,9%, заявил на ежегодной пресс-конференции президент РФ. По некоторым отраслям промышленности фиксируется серьезный рост – до 20 с лишним процентов, добавил он. «А в целом будет небольшой, до единицы – 0,7–0,9% (рост промышленного производства, а в Крыму – 6%, в Севастополе – 25% рост промышленного производства», – отметил президент.

«Импортозамещение дает свои плоды, по линии промышленности у нас закупки по импорту сократились на 10 процентных пунктов: если раньше это было около 49%, то сейчас 39%», – сказал президент. В стране сделаны «очень серьезные шаги в сфере импортозамещения по целому ряду отраслей: в фармацевтике, химической, легкой промышленности, тяжелом машиностроении, дорожной технике, которая уже почти на сто процентов российская». А в российском оборонно-промышленном комплексе в последнее время наблюдается взрывной рост производительности труда.

Наконец, Россия по многим высокотехнологичным отраслям экономики остается абсолютно конкурентоспособна. Россия является безусловным лидером в таких направлениях, как ядерные технологии и ракетно-космические технологии, в некоторых отраслях авиации, в оборонном комплексе, напомнил Путин.

Конечно, локомотивом российской экономики является сейчас сельское хозяйство. «Сельское хозяйство – единственный сектор экономики, который в последние несколько лет устойчиво растет. Это не просто драйвер роста, это отрасль, которая задает тон и настроение. Продукты – это то, с чем люди сталкиваются каждый день, хотят видеть на полках качественные и доступные по цене продукты, и российского производства», – заявил вице-премьер РФ Аркадий Дворкович, выступая на втором Всемирном зерновом форуме.

Еще один важный признак устойчивости российской экономики – это наблюдаемый рост прибылей банков. За первые восемь месяцев 2016 года прибыль российских банков составила 532 млрд рублей, что превышает аналогичный показатель прошлого года в семь раз. «При этом важно отметить, что зафиксирован рост кредитования, то есть источником банковской прибыли теперь служит не только выгодное размещение пассивов», – говорит Анна Устинова.

Таким образом, создан задел для того, чтобы в следующем году российская экономика начала расти год от года. А если оправдаются надежды на Трампа и

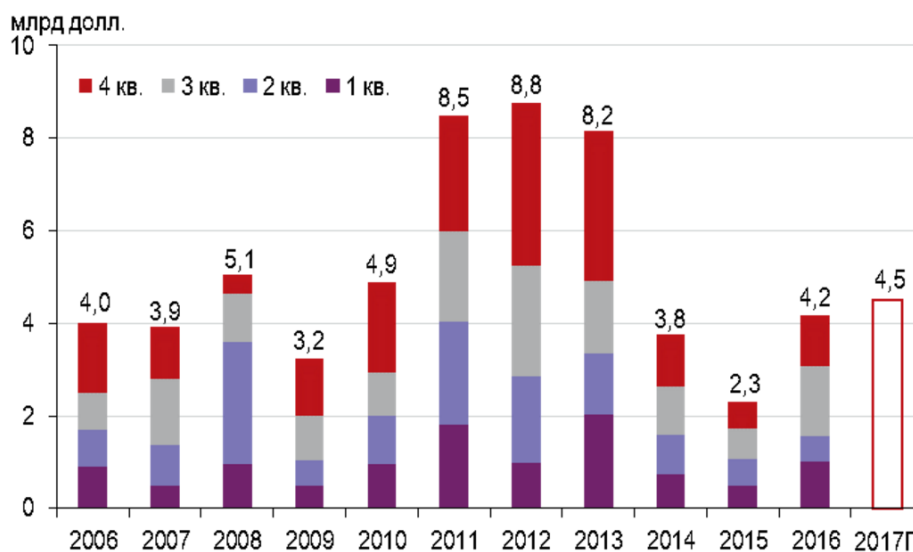
постепенное ослабление санкций со стороны США и Европы, то это станет еще одним благотворным фактором для российской экономики.

## 7.2. ВЛИЯНИЕ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Объем инвестиций в недвижимость России в 2016 году вырос более чем в 2,5 раза. Если в 2015г., по данным S.A. Ricci, объем инвестиций в недвижимость России составлял \$ 2,6 млрд., то по итогам 2016г. он составит около \$ 6,9 млрд. Рекордным годом по объему инвестиций был 2013 год, когда инвестиции в недвижимость России составили \$ 9 млрд, что на 25% превышает показателя текущего года. Однако, если учесть снижение курса доллара практически вдвое, уместно говорить о рекордной инвестиционной активности в 2016 году.<sup>3</sup>

Около 98% инвестиций приходится на столичный регион. Московский рынок недвижимости наиболее устойчивым и привлекательным даже в период экономической рецессии делает высокая концентрация и конкуренция общероссийского и международного бизнеса. Кроме того, реальные доходы в московском регионе наиболее высокие, а благодаря высокой плотности населения совокупный платежеспособный спрос превышает показатель целых федеральных округов. Объекты недвижимости в московском регионе и в дальнейшем останутся наиболее ликвидными и первыми перейдут в фазу роста. Доля инвестиций в Санкт-Петербург и прочие регионы России составила 2-3%.

**Динамика инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.\*<sup>4</sup>**



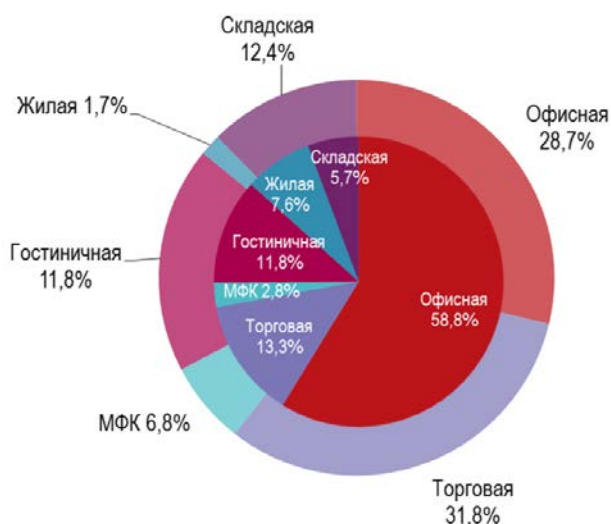
<sup>3</sup> <http://www.malls.ru/rus/analytics/investitsii-v-rossiyskuyu-nedvizhimost-2016.shtml>

<sup>4</sup> [fbss.ru/объем-инвестиционных-сделок-на-росси/](http://fbss.ru/объем-инвестиционных-сделок-на-росси/)

*Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным пользователям.*

Необходимо отметить, что 75% от общего объема инвестиций было сформировано несколькими крупнейшими сделками. Приобретение компании «Мортон» и всех ее активов (\$ 2,4 млрд.) составило 34% от общего объема инвестиций. Другие 40% сформированы за счет приобретения знаковых офисных зданий системными игроками российской экономики: Башня «Эволюция» приобретена «Транснефтью», «Евразия» – ВТБ, «Президент плаза» – «Сбербанком России» и пр. В I полугодии 2016 г. были реализованы сделки, инициированные еще в 2014-15 гг. Значительный рост активности инвесторов и интерес к качественным объектам свидетельствуют о том, что в текущих реалиях стагнации экономики и рынка недвижимости многие игроки видят подходящее время для приобретения качественных и ликвидных активов, которые первыми начнут расти в цене на этапе подъема рынка.

#### **Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам (внешний круг – структура 2015 года, внутренний – 2016 года)**



«В 2017 г. на инвестиционном рынке будут сохраняться положительные тенденции, намеченные в текущем году. Ведущими игроками рынка останутся отечественные инвесторы, крупнейшие компании российской экономики, компании финансовой сферы, - комментирует Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci, - Рынок будет формировать несколько крупнейших сделок. По-прежнему большой вес в структуре инвестиций будет приходиться на офисную недвижимость. По нашим прогнозам, объем инвестиций в 2017 г. может превысить уровень 2016г».

Более 96% вложений осуществляется российскими компаниями. Политическая напряженность и санкции повышают риски, а экономическая рецессия в стране

снижает доходности. В результате интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости в 2016 г. находится на минимальном за последние 5 лет уровне.

### 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

<sup>5</sup>В марте на продажу предлагался 1261 объект общей площадью 1661 тыс. кв. м и общей стоимостью 302 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4% и составила 182 007 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 3 138 \$/кв. м.

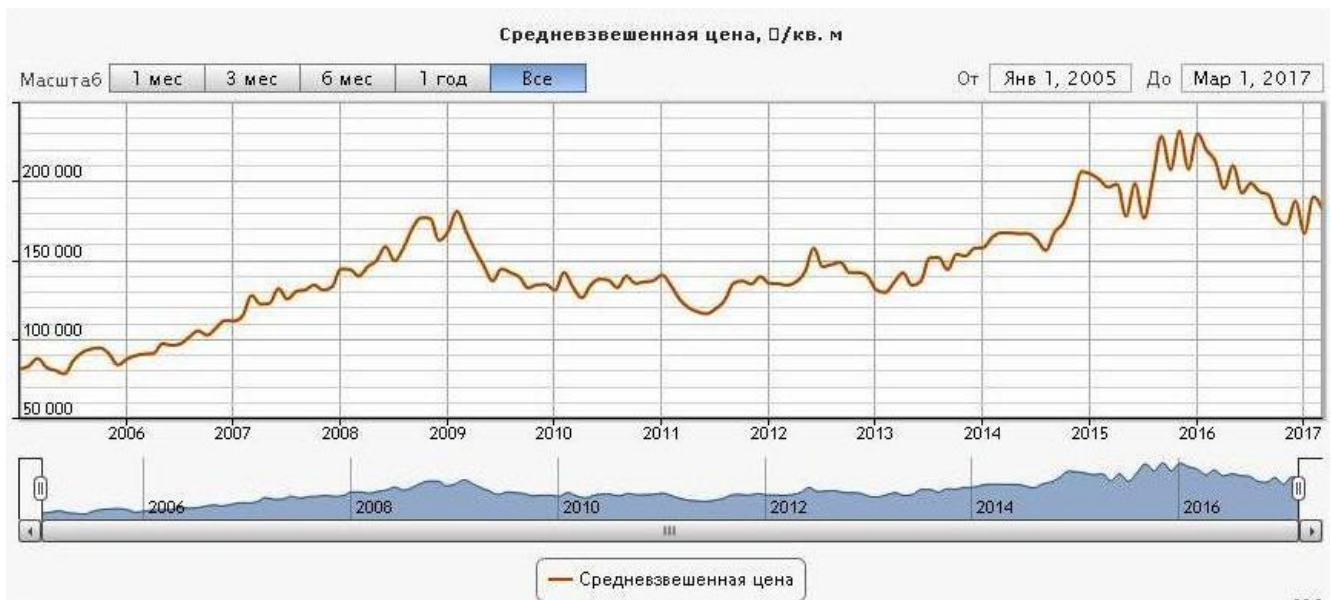
Снижение цен в условиях снижения объема предложения свидетельствует о том, что рынок по-прежнему находится в стадии стагнации.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 60%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (9%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	1 261	302 300	1 661	1,32	182 007
<b>К февралю 2017</b>	▼ -8%	▼ -25%	▼ -22%	▼ -15%	▼ -4%
<b>К марту 2016</b>	▼ -2%	▼ -32%	▼ -20%	▼ -19%	▼ -14%



<sup>5</sup> Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2017>



### **Торговая недвижимость**

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2017 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 18%. Всего на рынке экспонировалось 260 объектов общей площадью 146 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади снизился на 53%. Цена за месяц выросла на 54% и составила 949 311 руб./кв.м. Существенное снижение общей площади предлагаемых на продажу объектов, а также значительное уменьшение цены произошли за счет ухода с рынка крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 381 кв.м, 481 985 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 16%, составив 243 объекта общей площадью 141 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 9% и составила 203 455 руб./кв. м. При этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Рост цен был связан в основном с уходом с рынка дешевых объектов - на Привольной ул. (6 147 кв.м, 68 326 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Рост цен по торговой недвижимости как в центре, так и за пределами Садового Кольца был обусловлен в основном изменением структуры предложения (уходом с рынка нескольких крупных дешевых объектов), поэтому о каких либо положительных тенденциях говорить пока рано.



### Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
<b>Значение</b>	17	5 033	5	0,31	949 331
<b>К февралю 2017</b>	▲ +6%	▼ -28%	▼ -55%	▼ -56%	▲ +54%
<b>К марту 2016</b>	▼ -53%	▼ -56%	▼ -62%	▼ -14%	▲ +6%

### Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
<b>Значение</b>	243	28 683	141	0,58	203 455
<b>К февралю 2017</b>	▲ +12%	▼ -8%	▼ -16%	▼ -25%	▲ +9%
<b>К марту 2016</b>	▲ +25%	▼ -20%	▲ +4%	▼ -17%	▼ -23%



## Street-retail

В марте 2017 года экспонировалось 82 объекта общей площадью 25 тыс.кв. м и общей стоимостью 8 млрд.руб. По сравнению с февралем их количество выросло на 12%, а общая площадь - на 22%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 10%, а по общей площади – на 104% и составил 11 объектов общей площадью 4 тыс.кв.м. Рост площади был связан с выходом крупного объекта на Котельнической наб. (1 200 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 1% и составила 897 517 руб./кв.м.

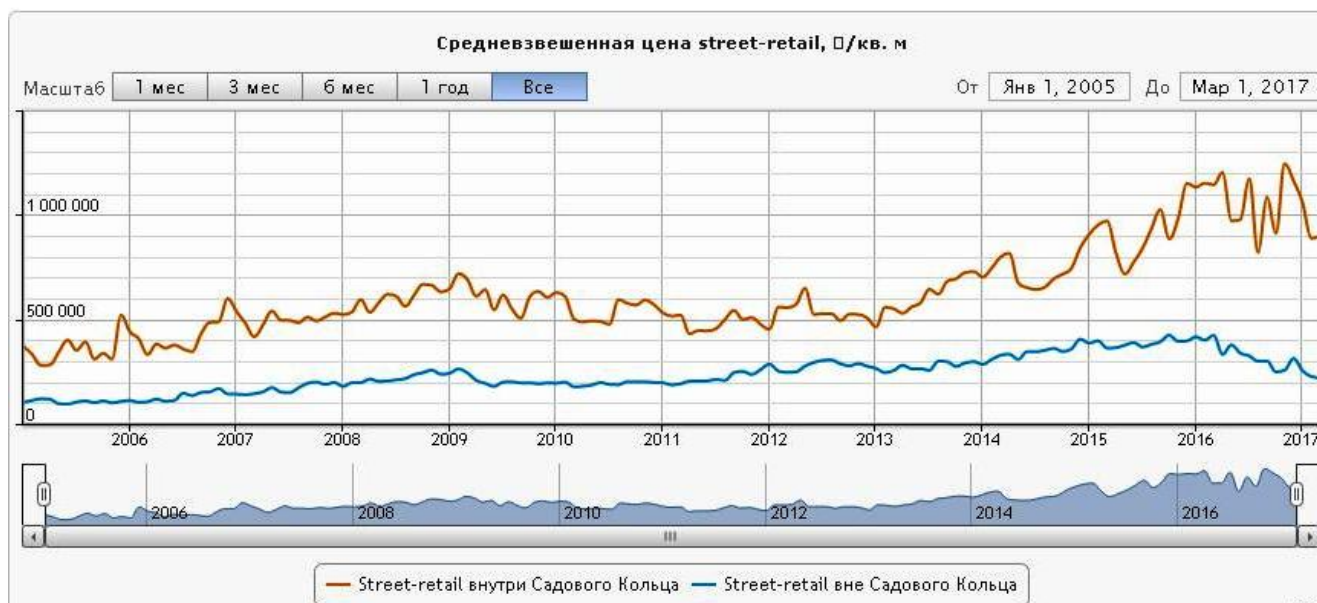
Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 71 объект общей площадью 21 тыс.кв.м, увеличившись по сравнению с февралем на 13% по количеству и на 14% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 2% и составила 221 022 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, остались на уровне февраля. На снижение цены повлиял в том числе выход на рынок дешевого объекта на Походном пр-де (1 359 кв.м, 63 000 руб./кв.м).

### Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
Значение	11	3 414	3,8	0,35	897 517
К февралю 2017	▲ +10%	▲ +107%	▲ +104,3%	▲ +84%	▲ +1%
К марту 2016	▼ -39%	▼ -53%	▼ -40,35%	0%	▼ -22%

### Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
Значение	71	4 664	21,1	0,3	221 022
К февралю 2017	▲ +13%	▲ +11%	▲ +13,99%	▲ +3%	▼ -2%
К марту 2016	▲ +54%	▼ -16%	▲ +61,81%	▲ +7%	▼ -48%



## Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2017 г. снизился на 15% по количеству и на 30% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 747 объектов общей площадью 991 тыс. кв.м и общей стоимостью 210 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 29%, их общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 131 объект площадью 103 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 1% и составила 431 845 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 11% по количеству и на 28% по общей площади и составил 616 объектов общей площадью 888 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте выросла на 3% и составила 186 603 руб./кв.м, что было обусловлено во многом выходом на рынок крупного объекта на 1-м Красногвардейском пр-де (54 000 кв.м, 480 000 руб./кв.м).

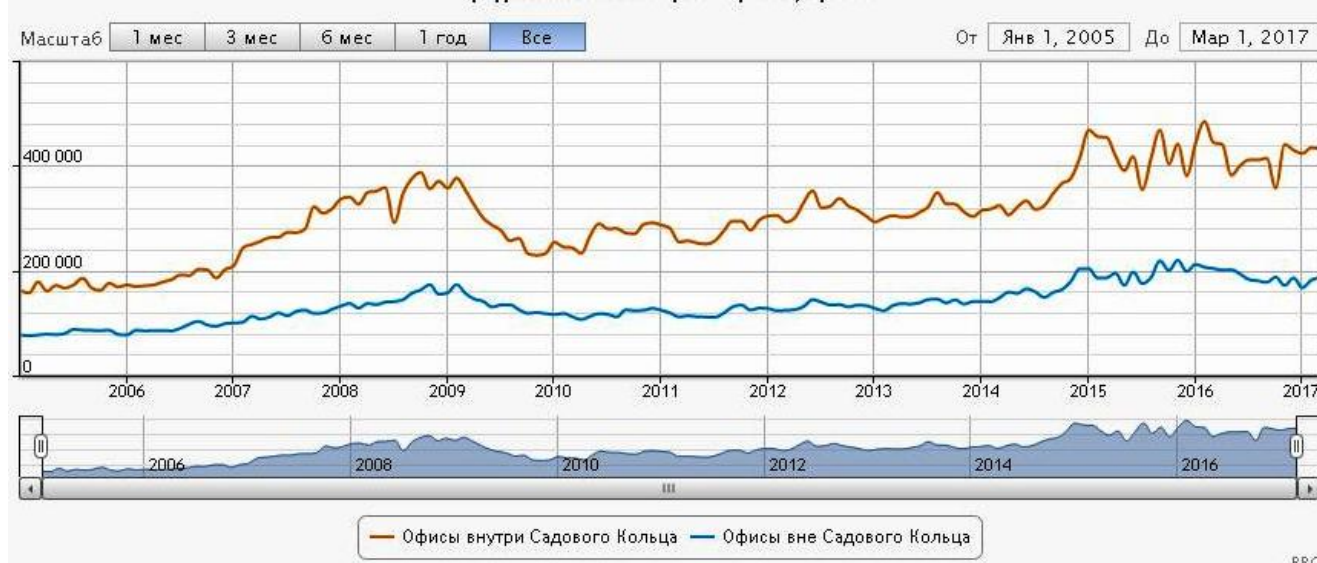
### Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
Значение	131	44 605	103	0,79	431 845
К февралю 2017	▼ -29%	▼ -46%	▼ -46%	▼ -23%	▼ -1%
К марту 2016	▼ -22%	▼ -42%	▼ -41%	▼ -24%	▼ -3%

### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
Значение	616	165 743	888	1,44	186 603
К февралю 2017	▼ -11%	▼ -26%	▼ -28%	▼ -19%	▲ +3%
К марту 2016	▼ -1%	▼ -26%	▼ -19%	▼ -19%	▼ -9%

### Средневзвешенная цена офисов, р/кв. м



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

### Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

<p><b>Основные критерии анализа НЭИ</b></p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</li> <li>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</li> <li>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</li> <li>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</li> </ol>
<p><b>Анализ и выводы по анализу НЭИ</b></p>	<p>Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего его использования, опираясь на вышеуказанные критерии. Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование объекта по его прямому назначению – в качестве помещения коммерческого назначения.</p>

## 9. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<p><b>Основные подходы, применяемые при оценке</b></p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе</p>
--	---

	<p>существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p><b>Сравнительный подход</b></p>	<p>Сравнительный подход - совокупность методов 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.</p>
<p><b>Доходный подход</b></p>	<p>Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p>
<p><b>Затратный подход</b></p>	<p>Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>

## 10. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Доходный подход.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей

прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: принцип спроса и предложения, принцип замещения и принцип вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности.

### **Затратный подход.**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка объекта, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки;
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта

недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Оценщиком принято решение отказаться от применения затратного подхода в силу ряда причин. Во-первых, существующая на данный момент ситуация на рынке недвижимости свидетельствует о низкой потребности на рынке на подобные объекты. При применении затратного подхода влияние данного фактора на стоимость учитывается как внешний износ. Во-вторых, ситуацию усугубляет расположение объекта. Поскольку в ближайшем окружении аналогичные объекты не продаются, и у оценщика нет возможности исследовать все внешние факторы, влияющие на размер внешнего износа объекта, данная величина, безусловно, характеризовалась бы большой погрешностью. В-третьих, в распоряжении оценщика отсутствует информация о годе постройки объекта и фактическом состоянии основных его конструктивных элементов, что мешает должным образом рассчитать физический износ объекта.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

#### **Вывод.**

Таким образом, в данном отчёте рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана с применением сравнительно подхода к оценке недвижимости. От использования доходного и затратного подходов оценщик отказался.

## **11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира,

Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение". Распечатка интернет страниц с информацией о выбранных объектах аналогах представлена в Приложении № 3.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

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



Таблица 2.

№	Расположение	Площадь объекта, м <sup>2</sup>	Цена предложения, тыс.руб	Описание	Контактная информация
1	Москва, район Донской, Варшавское ш., 29	1 790,10	250 000,00	<p>Помещение на первом этаже и в подвале жилого дома. Состояние объекта: хорошее.</p> <p>Описание: Продаётся нежилое торговое помещение 1790 кв.м., из них 882 кв.м. - 1 этаж, 908 кв.м. подвал. Объект имеет 2 центральных входа, 5 входов со двора дома. Электричество 80 кВт. Фасад отделан дорогими материалами. Витринное остекление. Хорошие рекламные возможности. Презентабельная входная группа. Парковка во дворе для арендаторов и их клиентов. Стихийная парковка перед зданием. Хорошая транспортная доступность ТТК, м. Тульская, м. Нагатинская, рядом остановки автобусов и трамваев. Подойдёт под торговые площади, ресторан или ночной клуб, престижный офис, филиал банка, представительства и т.д.</p> <p>Ссылка: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154552459/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154552459/</a></p>	8 (903) 960-52-69
2	Москва, район Донской, Варшавское ш., 16к1	187,40	26 500,00	<p>Помещение на первом этаже жилого дома. Состояние объекта: хорошее.</p> <p>Описание: продажа помещения свободного назначения 187,4 кв.м., возможно как готовый арендный бизнес. Помещение свободного назначения имеет статус нежилого и находится на 1 этаже жилого многоквартирного дома. Здание находится на 2-й линии Варшавского шоссе. Помещение с отделкой, большими окнами, 2 санузлами, кухней, сейчас занимает арендатор - агентство по подбору кадров (договор на 11 месяцев), возможна продажа как с арендатором, так и без. Парковка на огороженной территории. Арендный доход в месяц 168 660 руб., коммуналка оплачивается отдельно. При продаже возможна рассрочка, кредит, лизинг, продажа от юридического лица.</p> <p>Ссылка: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154555420/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154555420/</a></p>	8 (925) 000-14-77
3	Москва, район Донской, Варшавское ш., 1	219,00	35 040,00	<p>Помещение на первом этаже нежилого здания. Состояние объекта: без отделки.</p> <p>Описание: Новый комплекс класса В+. На продажу предлагаются помещения открытой планировки в бетоне. Вся инженерия подведена к блоку. Витринные окна. Стоимость указана с НДС. Документы готовы к продаже.</p> <p>Ссылка: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153978232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153978232/</a></p>	8 (967) 065-57-05
4	Москва, район Донской, Загородное ш.,	143,00	21 000,00	<p>Помещение на первом этаже жилого дома. Состояние объекта: хорошее.</p> <p>Описание: Предлагается на продажу помещение свободного назначения в жилом</p>	8 (926) 908-06-24

	5к4			<p>доме с двумя отдельными входами( основной, пожарный). Расположен на 1-м этаже жилого дома площадью 143м.кв(4-кабинета изолированных, 2-подсобных помещения, 2с/у, 2-лоджии не застеклены). Состояние хорошее, кондиционеры, на окнах решетки. Возможное использование под: офис, магазин, детский садик, салон красоты, студия красоты, детская студия, интернет магазин, медицинский центр, стоматология, парикмахерская, ремонт бытовой техники, ателье, банк и т.д. Удобная транспортная доступность, близлежащая станция МЖД Крымская 7мин. пешком. Ссылка: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155124476/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155124476/</a></p>	
5	Москва, район Донской, Варшавское ш., 14С5	500,00	85 425,00 <sup>6</sup>	<p>Помещение на первом этаже нежилого здания. Состояние объекта: без отделки. Описание: Продается помещения (как зальная планировка так и кабинетная- в зависимости от этажа) этажей НОВОГО КРАСИВОГО здания по адресу: Варшавское шоссе , здание отдельно стоящие на территории 8 га, половина здания сделан ремонт под гостиницу, вторая половина СВОБОДНАЯ планировка. ,6 лифтов (франция произв-во) и 3 (три) отдельные входа. стоянка на 250 м.м. Можно приобрести как пол этажа, так и меньше. Можно любой метраж рассмотреть . ВЫСОТА ПОТОЛКА 3,6 м. Показ по договоренности. В НАЛИЧИИ ОТ 500 м<sup>2</sup> до 6.000 м<sup>2</sup>. Ссылка: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1409981/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1409981/</a></p>	8 (968) 404-08-99

<sup>6</sup> Стоимость объекта в объявлении указана в \$ США, перевод в рубли осуществлён по курсу валют по состоянию на дату оценки.

### **Корректировка на местоположение.**

Поскольку объект оценки и подобранные аналоги расположены в одном районе и относительно равных условиях необходимость внесения корректировки по данному параметру отсутствует.

### **Корректировка на площадь.**

Рыночная стоимость 1,00 м<sup>2</sup> площади помещения напрямую зависят от его величины. Учитывая разность площадей, предлагаемых к продаже объектов, необходимо внести корректировку. Корректировка рассчитана на основе коэффициентов, учитывающих разницу в площади помещений, представленных в таблице 2.6 справочника КО-ИНВЕСТ 2015 года.

<b>So/Sa</b>	<b>Коэффициент</b>
< 0,40	1,25
0,60-0,40	1,2
0,84-0,60	1,1
0,85-1,15	1,0
1,16-1,50	0,95
> 1,50	0,93

### **Корректировка на этаж.**

Все подобранные аналоги расположены на первых этажах зданий, корректировка не применялась.

### **Корректировка на физическое состояние помещения.**

Расчет корректировки выполнен на основании методики, представленной в учебном пособии «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», автор Симонова Н.Е и Шеина С.Г. Данная корректировка учитывает качество основных строительных материалов, используемых при строительстве объектов, и срок эксплуатации здания. На основании имеющейся информации об объектах аналогах было выяснено, что аналоги № 1, 2, 4 находятся в хорошем пригодном к эксплуатации состоянии, аналоги № 3, 5 предлагаются к продаже без отделки, тогда как состояние оцениваемого объекта требует ремонта для его дальнейшей эксплуатации.

Размер корректировки для аналогов, находящихся в хорошем состоянии принят в размере **0,90**.

Размер корректировки для аналогов без отделки принят в размере **1,05**.

### **Корректировка на уторговывание.**

В качестве исходной информации для расчётов были приняты цены не совершенных сделок, а предложений. Цена реальной сделки, как правило, ниже начальной цены предложения за счёт уторговывания поскольку она по сути своей является наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя, это

подтверждается и указанием продавцами в объявлениях о возможности торга. По данным агентств недвижимости для помещений коммерческого назначения размер торга в среднем составляет **15,00 %**.

Полученные после внесения корректировок к стоимостям объектов-аналогов были рассчитаны весовые доли, после чего определили стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Доверительный интервал рассчитывается в соответствии с законом нормального распределения по формуле:

$$\hat{C} \pm 0,94 * \hat{i} \quad (2)$$

где:

- $\hat{C}$  – среднеарифметическое значение скорректированных цен аналогов;
- $\hat{i}$  – среднеквадратичное отклонение;
- **0,94** – коэффициент, соответствующий нормальному распределению, с вероятностью 85%. Среднеарифметическое значение рассчитаем по формуле:

$$\hat{C} = (C_1 + C_2 + \dots + C_5)/5 \quad (3)$$

где:

- $C_1 \dots C_5$  – значения соответствующих объектов аналогов

Расчет среднеквадратичного отклонения произведен по формуле:

$$\hat{i} = \sqrt{((\sum (\hat{C} - C)^2)/(n - 1))} \quad (4)$$

где:

- $\hat{C}$  – среднеарифметическое значение скорректированных цен аналогов;
- $C$  – значение объекта аналога,
- $n$  – количество объектов аналогов

Для расчета удельного веса каждого значения объекта аналога применена следующая формула:

$$d_i = (1 - k_i)/(\sum (1/k_i))$$

(5)

где:

- $d_i$  – доля i-объекта аналога
- $k_i$  – количество корректировок внесенных в объект аналог

Таблица 3.

№	Элемент сравнения	Ед.изм	объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
1	Цена продажи	руб		250 000 000,00р.	26 500 000,00р.	35 040 000,00р.	21 000 000,00р.	85 425 000,00р.
2	Площадь	м <sup>2</sup>	769,90	1 790,10	187,40	219,00	143,00	500,00
3	Цена за единицу площади	руб/м <sup>2</sup>		139 657,00р.	141 408,75р.	160 000,00р.	146 853,15р.	170 850,00р.
4	<b>Корректировки</b>							
5	<b>Право собственности</b>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Корректировка	ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		139 657,00р.	141 408,75р.	160 000,00р.	146 853,15р.	170 850,00р.
8	<b>Местоположение</b>		ул. Шаболовка, д. 54	Варшавское ш., 29	Варшавское ш., 16к1	Варшавское ш., 1	Загородное ш., 5к4	Варшавское ш., 14С5
9	Корректировка	ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
10	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		139 657,00р.	141 408,75р.	160 000,00р.	146 853,15р.	170 850,00р.
11	<b>Площадь</b>		796,90	1 790,10	187,40	219,00	143,00	500,00
12	Корректировка	ед.		1,20	0,93	0,93	0,93	0,93
13	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		167 588,40р.	131 510,14р.	148 800,00р.	136 573,43р.	158 890,50р.
14	<b>Назначение</b>		свободное	торговое	свободное	офисное	свободное	свободное
15	Корректировка	ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		167 588,40р.	131 510,14р.	148 800,00р.	136 573,43р.	158 890,50р.
17	<b>Этаж расположения</b>		1	1+подвал	1	1	1	1
18	Корректировка	ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		167 588,40р.	131 510,14р.	148 800,00р.	136 573,43р.	158 890,50р.
20	<b>Физическое состояние</b>		Требуется ремонта	Хорошее	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Без отделки
21	Корректировка	ед.		0,90	0,90	1,05	0,90	1,05
22	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		150 829,56р.	118 359,12р.	156 240,00р.	122 916,08р.	166 835,03р.
23	<b>Условия продажи</b>			Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
24	Корректировка	ед.		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
25	Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		128 205,13р.	100 605,26р.	132 804,00р.	104 478,67р.	141 809,77р.
26	Среднеарифметическое	руб/м <sup>2</sup>	121 580,57р.					
27	Ср.кв.отклонение	руб/м <sup>2</sup>	18 107,38р.					
28	Доверительный интервал	руб/м <sup>2</sup>						
29	Минимальное значение	руб/м <sup>2</sup>	104 559,62р.					
30	Максимальное значение	руб/м <sup>2</sup>	138 601,51р.					
31	Удельный вес стоимости			0,50	-	0,50	-	-
32	Расчетное значение	руб/м <sup>2</sup>	130 504,56р.	64 102,56р.	- р.	66 402,00р.	- р.	- р.
33	Стоимость объекта	руб.	100 475 463,90р.					
34	<b>Рыночная стоимость</b>	<b>руб.</b>	<b>100 475 000,00р.</b>					

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого помещения с учётом всей имеющейся информации, корректировок и округления составила: **100 475 000** (сто миллионов четыреста семьдесят пять тысяч) **рублей**.

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ВЫВОД ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки земельных участков, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которое по состоянию на 17 августа 2017 года составляет (округленно) **100 475 000** (сто миллионов четыреста семьдесят пять тысяч) **рублей без НДС.**

Оценщик ..... С.В.Рожков.



### **13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. Федеральные стандарты оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России;
3. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
4. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998г.;
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И.Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008г.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации;
8. Данные глобальной информационной сети Интернет;
9. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости;
10. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

## **14. ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фототаблица.
2. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Документы заказчика.
3. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Распечатка интернет страниц с информацией об объектах аналогах.
4. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Документы оценщика.