

# ООО «ВАШЕ ПРАВО+»

432010, г. Ульяновск, ул. 40-летия Октября, д. 25  
Конт. тел.: +7 (9510) 94-61-40, 8(8422) 41-82-31

Генеральный директор ООО «Ваше право+»



УТВЕРЖДАЮ:  
Колесова С.Е./

«18» марта 2015 г.

## ОТЧЕТ № 01/05032015

### об оценке рыночной стоимости

**Павильона № 1, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1463,4 кв. м, инв. № 029:044-4331, лит. Б, Б1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»;**

**Павильона № 2, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1471,3 кв. м., инв. № 029:044-4331, лит. В, В1, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»;**

**Павильона № 3, инв. № 029:044-4331, остался только фундамент (параметры 20,41x52,4), площадка, залита бетоном, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»;**

**Будки сторожа № 1, параметры 2м x 5м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»;**

**Будки сторожа № 2, параметры 3м x 6м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»;**

**Забор из гофролиста по периметру земельного участка, кадастровый номер кадастровый номер 50:42:0020101:93, местоположение Московская обл., г. Долгопрудный в районе Лихачевского проспекта и СПК «Нива»**

**Права пользования на условиях аренды Земельным участком, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Долгопрудный, р-н Лихачевского проспекта и СПК «Нива»**

**Заказчик:** ООО «Студия Двести+»  
ИНН 7724644524, КПП 504201001  
ОГРН 1077763993878

**Оценщик:** Павлова Люзия Абдулловна  
является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО»» (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А), включена в реестр 16 ноября 2007г. № согласно реестру 1007.  
Полис обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140588684/1 от 13.10.2014 г. выданный ОАО Страховая компания «Альянс»

### **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

Общество с ограниченной ответственностью «Ваше право +»  
432010, г. Ульяновск, ул. 40-летия Октября, д.25  
р/с 40702810900022060890 Банк ЗАО БАНК «ВЕНЕЦ» г. Ульяновск,  
БИК 047308813, ОГРН 1117328000360,  
ИНН 7328062755, КПП 732801001

Ульяновск  
2015 г.

## ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

### 1. Последовательность определения стоимости объекта.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. заключение Договора;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
  - ✓ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
  - ✓ информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
  - ✓ иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
3. анализ рынка, к которому относится Объект;
4. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
5. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
6. составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 2. Задание на оценку.

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор от «14» января 2015 года
Заказчик:	ООО «Студия Двести+», в лице конкурсного управляющего Старкина С.А., действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 02.01.2015 г. по делу № А41-13684/13.
Объекты оценки:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Права аренды земельного участка площадью 10 000 кв.м., Возможен проезд грузового транспорта. Площадка с твердым бетонным покрытием для стоянки техники. Территория ограждена. Вода, тепло, электричество, канализация. Координаты: Широта: 55°54'32.93"N (55.909148), Долгота: 37°29'19.43"E (37.48873)</li><li>2. Павильона № 1, инв. № 029:044-4331, назначение нежилое, 3-этажное, общая площадь 1463,4 кв. м., материал стен газосиликатный блок, сэндвич панели).</li><li>3. Павильона № 2, инв. № 029:044-4331, назначение нежилое, 3-этажное, общая площадь 1471,3 кв. м., материал стен газосиликатный блок, сэндвич панели).</li><li>4. Павильон № 3, инв. № 229:044-4331 Остался только фундамент (параметры 20,41x52,4). Фундамент железобетонный, площадка залита бетоном (бетонный пол).</li><li>5. Забор из гофролиста по периметру земельного участка.</li><li>6. Будка сторожа 1 (параметры 2x5)</li><li>7. Будка сторожа 2 (параметры 3x6).</li></ol> расположенные по адресу: г. Долгопрудный, р-н Лихачевского пр-та и СПК «Нива».
Оцениваемые права:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Собственность.</li><li>2. На земельный участок – право пользования на условиях аренды (Договор аренды 5/10 от 19 февраля 2010г. на 25 лет между Комитетом по управлению имуществом г. Долгопрудный и ООО «Студия двести +».)</li></ol>
Вид объекта оценки (ст. 5 ФЗ-135, тип, краткое описание): адрес, местонахождение объекта оценки	Павильон № 1, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1463,4 кв. м, инв. № 029:044-4331, лит. Б, В1, Павильон № 2, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1471,3 кв. м., инв. № 029:044-4331, лит. В, В1, Павильон № 3, инв. № 229:044-4331 - Остался только фундамент (параметры 20,41x52,4). Фундамент железобетонный, площадка залита бетоном (бетонный пол),

	<p>Будки сторожа № 1 (параметры 2х5),  Будки сторожа № 2 (параметры 3х6),  Права аренды земельного участка, кадастровый номер 50:42:0020101:93, местоположение Московская область, г. Долгопрудный в районе Лихачевского проспекта и СПК «Нива», категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство киностудийного комплекса, площадь 10 000 кв. м.</p>
Сведения о собственнике имущества (правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы):	<p><u>Субъект права:</u> ООО «Студия Двести +»  ИНН 7724644524/КПП 504201001  <u>Правоустанавливающий документ:</u>  Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267182 от 23.07.2013г.  Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267181 от 23.07.2013г.  Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267180 от 23.07.2013г.  Договор аренды 5/10 от 19 февраля 2010г. на 25 лет между Комитетом по управлению имуществом г. Долгопрудный и ООО «Студия двести +».  Кадастровый паспорт № 5042/202/09-3342 от 23 ноября 2009г.</p>
Балансовая стоимость, руб.	<p>Согласно Инвентаризационной описи № 1 от 30.12.2014г. отражено следующее:  В разделе фактическое наличие, стоимость, руб.  1. Павильон № 1 = 28 129 000 рублей.  2. Павильон № 2 = 28 129 000 рублей.  3. Павильон № 3 = 28 129 000 рублей.  4. Забор = 0 рублей.  5. Будка сторожа № 1 = 0 рублей.  6. Будка сторожа № 2 = 0 рублей.  В разделе балансовая стоимость – информация отсутствует.</p>
Существующие ограничения (обременения) права:	<p>Земельный участок – аренда на 25 лет, на основании договора аренды земельного участка № 5/10 от 19.02.2010 г.</p>
Вид стоимости Объекта	<p><b>Рыночная стоимость.</b>  <b>В соответствии со ст. 3. Понятие оценочной деятельности Федерального закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается</b> 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:</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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</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>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p><b>Допущения и ограничения к проведению оценки:</b>  1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.  2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для</p>

	<p>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 предложении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества или имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><b>Допущения в отношении оцениваемых прав:</b></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><b>Допущения в отношении используемых методов расчета:</b></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Период проведения оценки	14.01.2015-18.03.2015г.
Дата составления отчета:	18.03.2015г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	14.01.2015г.
Предполагаемое использование результата оценки:	определение рыночной стоимости имущества для реализации в рамках конкурсного производства.
Задачи проведения оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p><b><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</u></b></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><b><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</u></b></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>
Статус отчета:	Полный повествовательный отчет об оценке

### 3. Результаты оценки и заключения.

Результаты расчетов рыночной стоимости по двум подходам:

Наименование	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Павильон № 1, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1463,4 кв. м, инв. № 029:044-4331, лит. Б, В1	27 500 000	27 300 000	Не применялся	27 400 000
Павильон № 2, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1471,3 кв. м., инв. № 029:044-4331, лит. В, В1	27 700 000	27 400 000	Не применялся	27 550 000
Павильон № 3, остался только фундамент (параметры 20,41x52,4). Фундамент железобетонный, площадка залита бетоном (бетонный пол).	5 460 000	Не применялся	Не применялся	5 460 000
Будка сторожа № 1	25 000	Не применялся	Не применялся	25 000
Будка сторожа № 2	102 000	Не применялся	Не применялся	102 000
Право пользования на условиях аренды Земельным участком, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 10 000 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Долгопрудный, р-н Лихачевского пр-га и СПК «Нива»	Не применялся	Не применялся	34 000 000	34 000 000

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007г. итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 (Шести) месяцев с даты составления отчета.

### 4. Сведения о заказчике.

ООО «Студия двести+», в лице конкурсного управляющего Старкина Сергей Александрович, член «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запад», 191060, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 1/3, подъезд 6.

ООО «Студия двести+» ИНН 7724644524/КПП 504201001.

ОГРН 1077763993878, дата присвоения 16 марта 2012 года.

### 5. Сведения об оценщике объекта оценки.

Фамилия, имя, отчество:	Павлова Люзия Абдулловна
Местонахождение оценщика	432010, г. Ульяновск, ул. 40-летия Октября, д.25
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство № 10007 о членстве в Некоммерческом партнерстве «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» выдано «16» ноября 2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ППП № 942014 Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования Ульяновского государственного университета г. Ульяновск, регистрац.№ 795, выдан 03 июля 2007г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № ОК10-140588684/1 от 13.10.2014 г. выданный ОАО Страховая компания «Альянс»
Стаж работы в оценочной деятельности	с июля 2007г.

### 6. Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267182 от 23.07.2013г.
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267181 от 23.07.2013г.
- Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 267180 от 23.07.2013г.

- Копия Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серия 50 № 014206112 от 16.03.2012г.
- Копия кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 5042/202/09-3342 от 23.11.2009г.
- Копия технического паспорта Павильон № 1
- Копия технического паспорта Павильон № 2
- Копия технического паспорта Павильон № 3
- Копия договора аренды земельного участка №5/10 от 19.02.2010 г.

Копии всех документов приведены в приложении.

В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщики не принимают на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Таким образом, предоставленная информация считается достоверной. Необходимая информация о количественных и качественных характеристиках объекта может быть получена на основании представленных документов, следовательно, считается достаточной для проведения оценки.

## 7. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения.

<http://rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>  
[https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_469344228](https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_469344228)  
[https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_494649279](https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_494649279)  
[https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_84\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_274954553](https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_84_sot._promnaznacheniya_274954553)  
[https://www.avito.ru/himki/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_74\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_217460721](https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_74_sot._promnaznacheniya_217460721)

## 8. Применяемые стандарты оценки:

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданского кодекса Российской Федерации. Части I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

1. Федерального закона Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями). В соответствии с ФЗ об оценке (ст. 1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

2. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256

3. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;

4. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254.

5. Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

6. Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».

## 9. Обоснование используемых подходов к оценке рыночной стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

 Затратный подход.

- ✚ Доходный подход.
- ✚ Сравнительный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

#### *Затратный подход.*

В соответствии с п. 15 «ФСО № 1», **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 воспроизводства объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход к оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

#### *Доходный подход.*

В соответствии с п. 13 «ФСО № 1», **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получить с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения стоимости доходной недвижимости является арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду. Ставки арендной платы должны иметь рыночную основу, то есть необходима база данных по ставке арендной платы, основанная на рыночных данных, взятых из договоров аренды между арендодателем и арендатором. От того, насколько полна эта база данных, зависит точность определения рыночной ставки арендной платы и, как следствие, точность расчетов по данному методу.

#### *Сравнительный подход.*

В соответствии с п. 14 «ФСО № 1», **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.

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации в недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынках продаж отсутствует, метод сравнения продаж не используется. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

## **10. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 (раздел II) и ФСО-2 (пп. 7-10).**

Далее приводятся толкования наиболее важных использованных в тексте терминов, которые могут по тем или иным причинам быть поняты неоднозначно.

**Дата оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Как правило, эта дата совпадает с последним днем осмотра объекта оценки.



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

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

**Объекты оценки.** К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долга);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

**Имущество** – совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

**Цена** – денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

**Согласование** – получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

**Аналог** – объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Подходы к оценке:**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Рынок** представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей.

**Стоимость замещения** – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств, отраженная в бухгалтерском балансе. Если основные средства подлежат амортизации, то балансовая стоимость равна первоначальной (восстановительной), уменьшенной на сумму амортизации.

**Износ (в оценке)** – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения. Так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.



**Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустрашимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

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

**Корректировка** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Состояние объектов** – необходимо сравнивать объекты, сопоставимые по своему техническому состоянию.

**Местоположение** – не только географическое нахождение того места, где произошла продажа, но и локальное местоположение объекта внутри цеха, участка и т.д. несомненно влияет на продажную цену.

**Рыночные условия** – необходимо учитывать состояние рынка машин и оборудования (спад или подъем), а также факторы спроса и предложения.

**Мотивация продавца** – цены на активы, приобретенные у предприятий банкротов по ликвидационной стоимости будут отличаться от цен вторичного рынка.

**Количество** – оптовые цены в значительной степени отличаются от розничных.

**Параметры и характеристики** – сравнение объектов с минимум различий по данному элементу позволит получить более корректные результаты.

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

**Оценка стоимости** – профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

**Объекты оценки** – объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст. 128 ГК).

**Имущество** – совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо (юридического или физического) лица:

✓ Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к недвижимому имуществу (недвижимости) (ст. 130 ГК).

✓ Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

**Рыночная стоимость (база оценки)** – это максимальная расчетная денежная сумма, за которую земельный участок, рассматриваемый как свободный от застройки и при наилучшем и наиболее эффективном использовании, должен переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга и при условии, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

**Цель оценки** – установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

**Назначение оценки** – проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Дата оценки** – дата, на которую действительна оценочная стоимость.

**Субъекты оценки** – исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по оценочной деятельности, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (оценщики стоимости), так и юридические (оценочные организации) лица.

**Оценщик стоимости** - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

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

**Инфляционный индекс** - представляет собой соотношение между взвешенным уровнем оплаты труда, оптовых, розничных и других цен (тарифов) на материалы и услуги и изменением цен продажи сельскохозяйственных продуктов.

**Индекс спроса и предложения** - это повышающий коэффициент к размеру нормативной цены земли в зависимости от принадлежности участка к той или иной оценочной территориально-экономической зоне.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Верификация данных по сделкам с недвижимостью** - получение, обработка и анализ исходных данных по ценам сделок и ценам предложений, полученными из различных источников с целью выявления несоответствий между количественными и качественными характеристиками данных об объектах недвижимого имущества.

**Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**Землями населенных пунктов** признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

**Корректировки (поправки)** - используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

**Экономическая жизнь** - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

## Глава V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Описание и обоснование процедуры согласования

Когда доступны данные о ценах продажи, оценщики отдают предпочтение подходу прямого сравнения продаж, поскольку он позволяет аналитику непосредственно изучить результаты мотивации продавцов и покупателей. Когда данные о сделках отсутствуют, единственная возможность определить стоимость – это рассмотреть мотивации сторон, прояснить и имитировать поведение покупателя и продавца. Имитирующие подходы (затратный и доходный подход) к проведению оценки были разработаны во времена серьезной нехватки данных в годы Великой экономической депрессии в 30-х годах XX века. В 1950-х 1970-х годах три подхода в оценке стоимости были институционально закреплены. В России автоматически переняли практику использования трех подходов к оценке стоимости, и сейчас, применение трех подходов является обязательным в оценке имущества.

Зачастую нельзя провести четкую грань между подходами, так как в рамках одного подхода могут применяться элементы методов, которые концептуально можно отнести к другим подходам.

Принимая во внимание необходимость обязательного использования при оценке трех подходов, не стоит забывать, что потребителям оценочных услуг важно знать не стоимость создания точной копии объекта или потенциального дохода в условиях его возможного обмена на идеальном рынке. Клиенты оценочных компаний, прежде всего, интересуются разумной стоимостью обмена на реальном рынке и в существующих условиях. Методы затратного и доходного подхода являются имитационными моделями и могут отражать реальность с точки зрения производителя или инвестора. Поэтому будет разумно, что используя даже один метод в рамках одного подхода, оценщик сделает суждение об итоговой величине с учетом допущений и ограничений, которые может накладывать рынок на поведение покупателя, продавца или инвестора.

### Определение итоговой величины итоговой стоимости

При определении итоговой величины рыночной стоимости учитываются следующие факты и определения:

Рынок – это, прежде всего, место встречи продавцов и покупателей; между ними осуществляется обмен по цене, о которой удалось договориться. Цена означает согласие сторон.

На первое место в процессе согласования результатов оценки по шкале «важность для итоговой рыночной стоимости» выходит экономический смысл полученных величин.

Согласование результатов оценки есть процесс принятия решения, суждение о рыночной стоимости, модель возможного торга между производителем, покупателем, инвестором. («Взгляд на проблему согласования результатов оценки». Тевелева О.В., к.э.н., с.н.с ЦЭМИ РАН, 2008. [http://www.labrate.ru/teveleva/teveleva\\_article\\_ocenka\\_oborud\\_2008-1.htm](http://www.labrate.ru/teveleva/teveleva_article_ocenka_oborud_2008-1.htm))

При определении рыночной стоимости земельного участка использовался один сравнительный подход, согласование не требуется.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что, рыночная стоимость земельного участка составляет:

33 760 000=Тридцать три миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей

В соответствии с подпунктом 6 пунктом 2 статьи 146 НК РФ – не признаются объектом налогообложения (налогом на добавленную стоимость НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них).

**Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях аренды земельным участком, (местоположение Московская область, г. Долгопрудный в районе Лихачевского проспекта и СПК «Нива»; кадастровый номер 50:42:0020101:93; площадь 10 000 кв. м., на дату оценки 14.01.2015г. составляет:**

**33 760 000=Тридцать три миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей**

**Рыночная стоимость объектов оценки в соответствии с заданием на оценку, по состоянию на 14 января 2015 года, составляет округленно:**

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, (без учета НДС), рублей</b>	<b>Рыночная стоимость (с учетом НДС – 18%), рублей</b>
Павильон № 1, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1463,4 кв. м, инв. № 029:044-4331, лит. Б, Б1	27 400 000=(Двадцать семь миллионов четыреста тысяч) рублей	32 332 000=(Тридцать два миллиона триста тридцать две тысячи) рублей
Павильон № 2, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1471,3 кв. м., инв. № 029:044-4331, лит. В, В1	27 550 000=(Двадцать семь миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей	32 509 000=(Тридцать два миллиона пятьсот девять тысяч) рублей
Павильона № 3, инв. № 029:044-4331, остался только Фундамент (параметры 20,41x52,4), площадка, залита бетоном	5 460 000=(Пять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей	6 442 800=(Шесть миллионов четыреста сорок две тысячи восемьсот) рублей
Будка сторожа № 1	25 000=(Двадцать пять тысяч) рублей	29 500=(Двадцать девять тысяч пятьсот) рублей
Будка сторожа № 2	102 000=(Сто две тысячи)	120 360=(Сто двадцать тысяч триста шестьдесят) рублей
Забор из гофролиста	787 500=(Семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот) рублей	929 250=(Девятьсот двадцать девять тысяч двести пятьдесят) рублей
<b>Рыночная стоимость права пользования на условиях аренды объектом оценки, руб.</b>		
В соответствии с подпунктом 6 пунктом 2 статьи 146 НК РФ – не признаются объектом налогообложения (налогом на добавленную стоимость НДС) операции по реализации земельных участков (долей в них).		
Права аренды земельного участка, кадастровый номер 50:42:0020101:93, местоположение Московская область, г. Долгопрудный в районе Лихачевского проспекта и СПК «Нива», категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство киностудийного комплекса, площадь 10 000 кв. м.	33 760 000=Тридцать три миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей	

**Справочно: итого, рыночная стоимость имущества без учета НДС на 14.01.2015г. составляет: 95 084 500 = (Девяносто пять миллионов восемьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей.**

Оценщик


 /Павлова Л.А./