



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426061, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18, оф.121
ИНН 1831100180 КПП 184001001
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
сайт www.implus18.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»



/П.З. Хасанов/

ОТЧЕТ № 1701-19 ОТ 20.01.2020 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:

*Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: эксплуатации здания под
административно-производственные цели, площадь 302 кв.м.,
кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение)
объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8,
стр. 1*

*Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м.,
кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение)
объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8*

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью "СЕВЕРНАЯ
СТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ"**

ОГРН 1037739996580

г. ИЖЕВСК, 2020 г.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛГОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	27
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	34
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	43
3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	49
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
4.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	52
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	62
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
4.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	98
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ	112
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	118
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	119
Приложение № 1 Документы, предоставленные заказчиком оценщику для проведения оценки	120
Приложение № 2. Фотографии объектов оценки	158
Приложение № 3. Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов	173
Приложение № 4. Квалификационные документы оценщика	188



**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ИМУЩЕСТВО ПЛЮС**

426061, УР, г. Ижевск, ул.
К.Либкнехта, 18, оф.121
ИНН 1831100180 КПП 184001001
implus@mail.ru, тел. (3412) 52-02-02
сайт www.implus18.ru

Исх. № 1701-19 от 20.01.2020г.

ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс» на основании заключенного договора на проведение оценки №1701-19 от 12.12.2019 г., произвела определение рыночной стоимости объектов оценки и предоставляет **Отчет № 1701-19 от 20.01.2020г.**

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете¹. Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее перепроверку и рассматривал ее как достоверную.

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «20» января 2020 г., рыночная стоимость² объектов оценки, составляет округленно (с НДС):

209 607 000

Двести девять миллионов шестьсот семь тысяч рублей 00 копеек

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., округленно
1	2	3
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	31 876 000
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	177 731 000
ИТОГО:		209 607 000

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации³.

Директор ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс» _____ / Р.З. Хасанов /

¹ ФСО № 1. п.28.

² ФСО № 1. п.27.

³ Ф3 N 135 ст.12, ФСО № 3: п.3.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, предусмотренная ФСО №1 (ФСО №1. Глава IV; ФСО №3. П.8 (а); ФСО № 1. П.21(б-ж))

1. Объекты оценки

№ п/п	Наименование и характеристики объектов оценки и его составных частей
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8
2	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: **право собственности, право аренды**

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС.

4. Предполагаемое использование результатов оценки: **Результаты оценки будут использованы в ходе реализации процедуры банкротства предприятия.**

5. Вид стоимости: **Рыночная.**

6. Дата оценки: **на дату составления Отчета об оценке.**

7. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта;

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов;

- В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.

- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей, кроме указанных в настоящем задании на оценку.

8. Иные расчетные величины: Не предусмотрено заданием на оценку.

9. Прочее: Исполнитель не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость.

Информация, предусмотренная ФСО-7 (для объектов недвижимости) ФСО № 1 пп.21(з), 22; ФСО №7 пп.8-9.

10. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

11. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: см. п.1 настоящего Задания на оценку.

12. Описание оцениваемых прав: **право аренды.**

13. Ограничения (обременения) этих прав: **расчет стоимости объектов оценки выполняется с учетом отсутствия ограничений (обременений) прав.**

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ⁴

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» "

При определении итоговой величины рыночной стоимости недвижимости Оценщик использовал «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» «11» июля 2016 года

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

⁴ ФСО № 3, п.8(б).

1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ⁵

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
- Оценка проводится в предположении, что представленные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки.
- Предполагается, что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело сколь-нибудь существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
- В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик не проводит специальной технической (строительно-технической) экспертизы объекта оценки.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
- В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
- В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
- В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного

⁵ ФСО № 3. п.8(в).

письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

- Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
- Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
- Расчеты, представленные в отчете, были произведены:
 - с использованием программного обеспечения относящегося к классу электронно-вычислительных таблиц входящих в состав офисных пакетов (например: Calc (Libre Office, OpenOffice); Exel (MS Office); и т.п.);
 - по правилам округления;

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки⁶. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

⁶ ФСО № 1. п.24.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ⁷

Таблица 2

Сведения о Заказчике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью "СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" ОГРН 1037739996580 ИНН 7701513162, 105005 Адрес: г. Москва, ул. Радио, д.7, стр.1

Таблица 3

Сведения об оценщике

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	Хасанов Ренат Зуфарович
2.	Трудовой договор	426000, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18-121
3.	Информация о членстве в СРО	Трудовой договор № 1 от 01.11.2004 г. с ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»
4.	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> ✓ диплом «МИЭФиП» №264 от 18.07.2004г. профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия». ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 002315-1 от 25.01.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 002316-2 от 25.01.2018 г. ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 010893-3 от 17.04.2018 г.
5.	Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей (Страховой полис 4791R/776/00016/19, период страхования с 01.09.2019 г. по 31.08.2020 г.
6.	Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2004г.
7.	Контактные данные	Номер телефона: +7 (3412) 52-02-02 Электронная почта: implus@mail.ru
8.	Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Хасанов Ренат Зуфарович подтверждает</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ что не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ что не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. ✓ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

⁷ ФСО № 3. п.8(г).

Сведения о предприятии, с которым у оценщика заключен трудовой договор

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс»
2.	ИНН/КПП	1831100180 / 184001001
3.	ОГРН, дата присвоения ОГРН	1041800274515 от 01.11.2004г.
4.	Место нахождения	Юридический адрес: 426061, УР, г. Ижевск, ул.Ворошилова, 2а офис 42 Фактический адрес: 426077, УР, г. Ижевск, ул. К.Либкнехта, 18-121
5.	Контактная информация юридического лица	Е-mail: implus@mail.ru , тел. (3412) 52-02-02
6.	Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, № 4791R/776/00027/9 период страхования с 25.05.2019 г. по 24.05.2020 г.
7.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Имущество Плюс» подтверждает <ul style="list-style-type: none"> ✓ полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ✓ что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ✓ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁸

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

⁸ ФСО № 3. п.8(д).

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ⁹

Таблица 6

Основные факты и выводы

№ п/п	Наименование	Описание
1	2	3
1.	Порядковый номер отчета	№ 1701-19
2.	Дата составления отчета	20.01.2020г.
3.	Дата оценки	20.01.2020г.
4.	Дата осмотра	20.01.2020г.
5.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1701-19 от 12.12.2019г.
6.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	См. п.1 Задания на оценку.
7.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученный результат может быть использован лишь с учетом ниже следующих ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является не обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ №92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.✓ Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.✓ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.✓ Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была определена в рамках задания на оценку.✓ Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

⁹ ФСО № 3. п.8(е).

Итоги оценки

1	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., в т.ч.:			Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.
		сравнительного	доходного	затратного	
2	3	4	5	6	
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	31 876 021	Подход не применялся	Подход не применялся	31 876 000
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	184 009 391	168 312 325	14 707 793 (в согласовании не участвует)	177 731 000
ИТОГО:					209 607 000

1.6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки¹⁰

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

В ниже представленной таблице даны общие термины и определения используемые в отчете.

Таблица 8

Термины и определения

Термин	Определение
1	2
Цена	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Итоговая величина стоимости	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: ✓ рыночная стоимость; ✓ инвестиционная стоимость; ✓ ликвидационная стоимость; ✓ кадастровая стоимость.
Рыночная стоимость	Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана

¹⁰ ФСО № 1. пп.3-10.; ФСО № 2. пп.3-8.

Термин	Определение
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Инвестиционная стоимость	Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.
Ликвидационная стоимость	Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
Единый объект недвижимости (ЕОН) ¹¹	Единый объект недвижимости представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права.
Земельный участок (ЗУ) ¹²	Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.
Объект капитального строительства (ОКС) ¹³	Объект капитального строительства - может представлять из себя здание, строение, сооружение, объекты, неразрывно связанные с земельным участком строительство которых завершено либо не завершено имеющие государственную регистрацию, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

Кроме вышеуказанных терминов и определений, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден использовать дополнительные термины и определения. В таком случае, дополнительные термины и определения будут представлены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Общие требования к составлению отчета об оценке

Проведение оценки включает следующие этапы¹⁴

- ✓ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✓ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

¹¹ <http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/teoriya-edinogo-obyekta-nedvijimosti.html>

¹² https://ru.wikipedia.org/wiki/земельный_участок

¹³ Статья 1 пункт 10 Градостроительного кодекса РФ

¹⁴ ФСО № 1. п.23.

Принципы оценки¹⁵

- ✓ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✓ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет об оценке¹⁶

- ✓ представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- ✓ выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- ✓ составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Подходы к оценке¹⁷

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Таблица 9

Краткая характеристика подходов к оценке

Наименование подхода	Краткая характеристика метод
1	2
Затратный	<u>Затратный подход</u> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

¹⁵ ФСО № 3. п.5.

¹⁶ ФСО № 3. п.3,4,6

¹⁷ ФСО №1. п.п.11-20

Наименование подхода	Краткая характеристика метод
1	2
	<p><u>Затратный подход преимущественно применяется</u> в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>
Сравнительный	<p><u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p><u>Сравнительный подход рекомендуется</u> применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.</p>
Доходный подход	<p><u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Доходный подход рекомендуется применять</u>, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>

Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.¹⁸

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки¹⁹

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

¹⁸ ФСО №7. п.25

¹⁹ ФСО №1. п.25

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²⁰

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки Оценка предоставлена следующая документация:

Таблица 10

Документы, характеризующие объект оценки

№ п/п	Объект оценки	Наименование документа*
1	2	3
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	1. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 18.01.2006г.
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	1. Копия выписки из ЕГРН

Примечание:

* - копии документов представлены в *Приложение № 1*.

²⁰ ФСО № 3. п.8(ж).

2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 11

Описание юридических прав на объект оценки

Субъект (субъекты) права: ООО "СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ" (ОГРН: 1037739996580)

№ п/п	Объект права	Вид права	Основания права/ Существующие ограничения (обременения) права
1	2	3	4
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	Аренда	№ 77:01:0004014:99-77/011/2017-3 от 01.09.2017 (Ипотека) № 77-77-11/156/2012-822 от 12.11.2012 (Ипотека) № 77-77-14/005/2011-083 от 12.05.2011 (Аренда) № 77-77-11/165/2012-834 от 25.01.2013 (Ипотека)
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	Собственность	№ 77-77/011-77/011/012/2015-203/1 от 05.09.2016 (Ипотека) № 77-77-11/156/2012-822 от 12.11.2012 (Ипотека) № 77:01:0004014:1040-77/011/2019-15 от 31.05.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-11/165/2012-834 от 25.01.2013 (Ипотека) № 77:01:0004014:1040-77/011/2019-20 от 17.10.2019 (Запрещение сделок с имуществом)

Примечание: Объем правомочий владельца объекта оценки:

- ✓ Собственность - владение, пользование и распоряжение своим имуществом;
- ✓ Право пользование - пользование имуществом.

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей оценки в рамках настоящего Отчета об оценке классифицируем (выделим в отдельные группы) все объекты оценки по следующим признакам выделенным в отдельные подгруппы:

Во-первых, по местоположению::

- ✓ по субъекту РФ;
- ✓ по населенному пункту;
- ✓ по адресу местоположения;
- ✓ по земельному участку.

Во-вторых, по виду объектов оценки:

- ✓ земельные участки;
- ✓ здания;
- ✓ помещения;
- ✓ сооружения (линейные сооружения, сети, коммуникации, эстакады и т.п.)

В-третьих, по функциональному назначению зданий/помещений.

Исходя из сказанного объекты оценки сгруппированы в ниже представленной таблице.

Таблица 12

Группировка объектов оценки

№ п/п	Объект оценки
1	2
1.	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8
1.1.	Земельные участки
1.1.1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1
1.2.	Объекты капитального строительства
1.2.1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8

В данном Отчете согласно Задания на оценку (раздел 1.1. Отчета) стоимость земельного участка определяется отдельной позицией в рамках сравнительного подхода и не входит в стоимость здания, т.е. рассчитываем отдельно итог по ОКС и по земельному участку. Соответственно, стоимость земельного участка на котором расположен ОКС вычитается из полученной в рамках сравнительного и доходного подходов стоимости ЕОН.

Характеристика местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1 ✓ Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8
2.	Адрес	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8
3.	Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге
4.	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Есть
5.	Близость к скоростным магистралям	Садовое кольцо
6.	Близость к населенным пунктам	В Пресненском районе г. Москва
7.	Преобладающая застройка района	Смешанная общественно деловая застройка соседствующая со спальной застройкой
8.	Сегмент рынка недвижимости, в котором может позиционироваться объект оценки	Коммерческая недвижимость свободного назначения

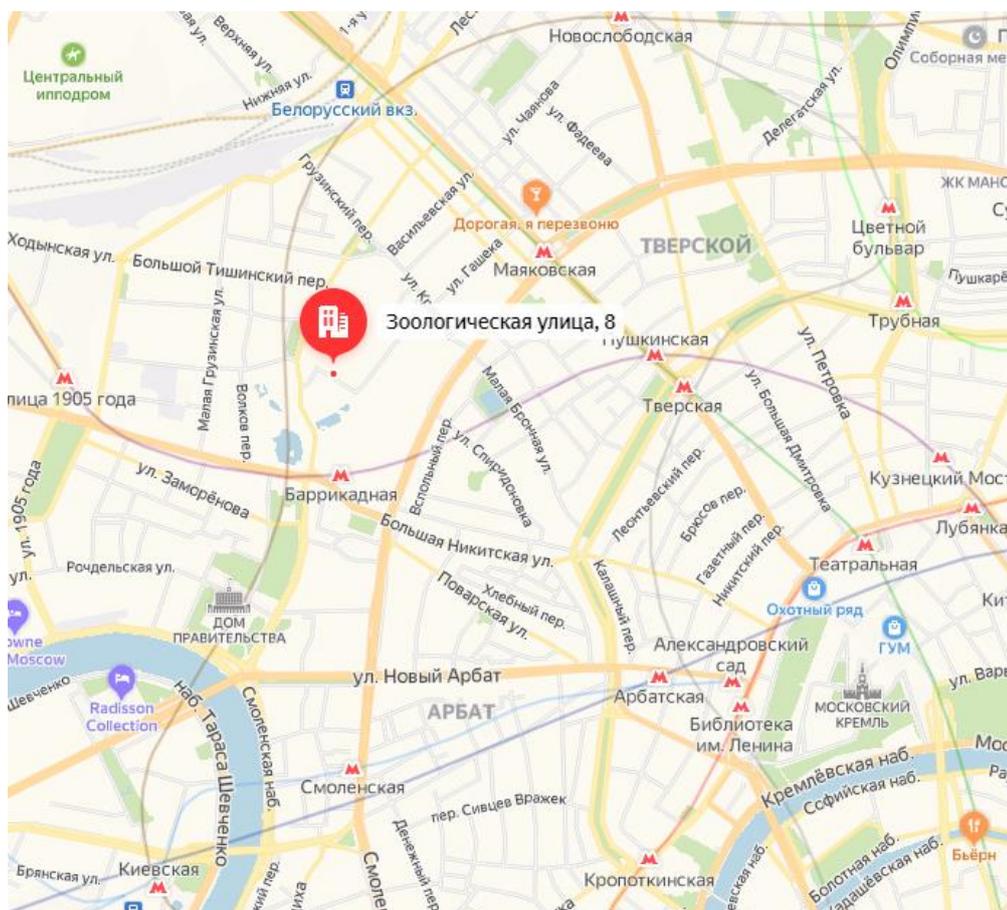


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

Количественные и качественные характеристики ОКС

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики	
1	2	3	
1	Объект оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	
2	Разрешенное использование	Нежилое	
3	Фактическое использование	В соответствии с разрешенным	
4	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены	
5	Кадастровая стоимость, руб.	18774637,11	
6	Площадь, кв.м.	807	
7	Площадь застройки, кв.м.	Нет данных	
8	Строительный объем	Нет данных	
9	Этажность	2 (подземных 1)	
10	Год постройки/реконструкции	1895/нет данных	
11	Общее текущее состояние	Хорошее, фотоотчет представлен в <i>Приложении № 2</i>	
12	Описание конструктивных элементов	<i>Фундаменты</i>	Нет данных
		<i>Стены, перегородки</i>	Кирпичные
		<i>Перекрытия и покрытия</i>	Нет данных
		<i>Крыша</i>	Нет данных
		<i>Полы</i>	Бетонные
		<i>Проемы</i>	Пластиковые стеклопакеты
		<i>Внутренняя отделка</i>	Есть
12	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<i>Внутренние сантехнические и электротехнические работы</i>	Отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение
		Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	



Рисунок 4 Общий план объекта оценки

Количественные и качественные характеристики ЗУ

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	2	3
1.	Объект оценки	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1
2.	Разрешенное использование	эксплуатации здания под административно-производственные цели
3.	Фактическое использование	эксплуатации здания под административно-производственные цели
4.	Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены
5.	Кадастровая стоимость, руб.	10536151,84
6.	Площадь, кв.м.	302
7.	Застроенная площадь земельного участка, кв.м.	Нет данных
8.	Инфраструктура земельного участка	
8.1.	<i>Улучшения земельного участка</i>	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8
8.2.	<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	Присутствует комплексная инженерная инфраструктура
8.3.	<i>Наличие парковки</i>	Присутствует
8.4.	<i>Транспортная доступность</i>	Транспортная доступность хорошая
9.	Прочее	
9.1.	<i>Рельеф земельного участка</i>	Спокойный
9.2.	<i>Затопляемость</i>	Отсутствует
9.3.	<i>Экологическая обстановка</i>	Удовлетворительная (загазованность и уровень шума находится в пределах нормативных показателей)
9.4.	<i>Форма земельного участка</i>	Земельный участок ровный, форма участка отражена на ниже представленном рисунке

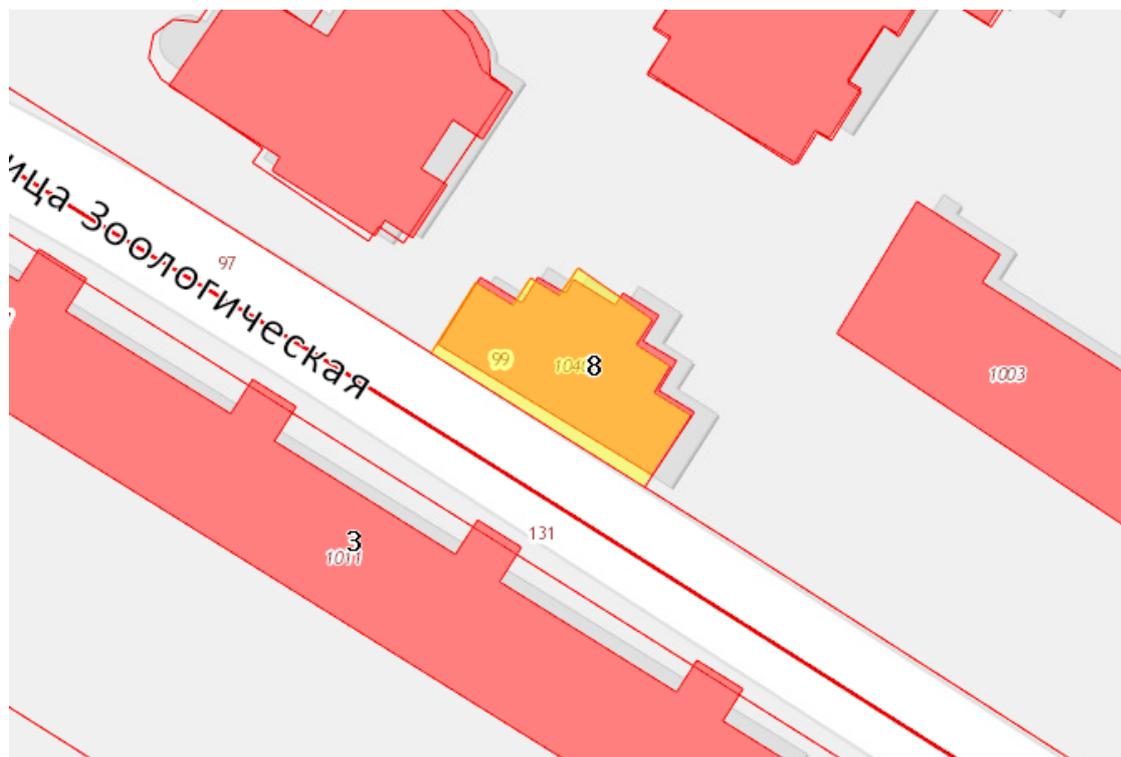


Рисунок 5 План земельного участка

2.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²¹

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Согласно ст. 15 ФСО-7 «Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём неперемённые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Общие понятия

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования**.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным,

²¹ ФСО № 7. Глава VI.

осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- ✓ **быть физически возможным**, т.е. рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования;
- ✓ **быть законодательно допустимым**, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ **быть финансово состоятельным**, т.е. рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта;
- ✓ **быть максимально эффективным**, т.е. рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Использование земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- ✓ при необходимости отдельной оценки участка земли;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Необходимо учесть, что анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос и демонтаж оцениваемых объектов. В рассматриваемом случае снос и демонтаж зданий и сооружений нецелесообразен, так как они представляют собой действующий имущественный комплекс, который приносит Собственнику доход. Таким образом, оцениваемый объект оценки может эксплуатироваться по своему назначению собственником, либо сдаваться в аренду сторонним организациям в том виде, в котором находится на сегодняшний день без проведения строительно-восстановительных работ по капитальному ремонту либо реконструкции.

Вывод: Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.

Использование земельного участка с улучшениями

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- ✓ при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- ✓ при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект оценки с функциональным назначением площадей: рекреационно-оздоровительного назначения.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- ✓ **снос строений** - существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен;
- ✓ **реконструкция или обновление** – с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки;
- ✓ **продолжение использования в текущем состоянии.**

Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. В этих условиях используется метод качественного анализа²² возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости. Данный метод базируется на качественной оценке, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Объекты оценки, относятся зданиям и сооружениям производственно-складского назначения. Ниже по тексту проведем анализ наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки.

²² Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости», стр. 137, - М.:КНОРУС,2007

Анализ вариантов возможного использования объекта оценки

№ п/п	Параметры	производственно-складское помещениями	административно-бытовые	торгово-рыночное
1	2	3	4	5
1	Общая площадь	не соответствует	соответствует	соответствует
2	Объемно-планировочное решение	не соответствует	соответствует	соответствует
3	Транспортная доступность	не соответствует	соответствует	соответствует
4	Наличие инженерных систем	не соответствует	соответствует	соответствует
5	Общее физическое состояние	не соответствует	соответствует	соответствует
6	Местоположение	не соответствует	соответствует	соответствует
7.	Вывод:	<u>Вариант не соответствует текущему использованию.</u> Вариант использования невозможен	<u>Вариант соответствует текущему использованию</u> Вариант использования возможен без дополнительных финансовых вложений	<u>Вариант соответствует текущему использованию</u> Вариант использования возможен без дополнительных финансовых вложений

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности объектов оценки, а также сложившуюся ситуацию на рынке, Оценщик полагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объектов оценки является их использование по текущему функциональному назначению.

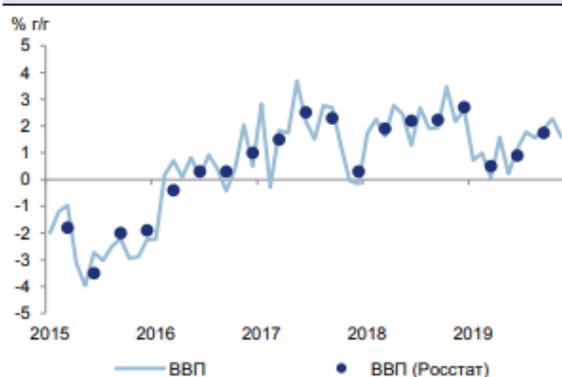
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ²³

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации²⁴

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Рис. 1. Рост ВВП в ноябре замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... при резком ухудшении динамики в промышленности



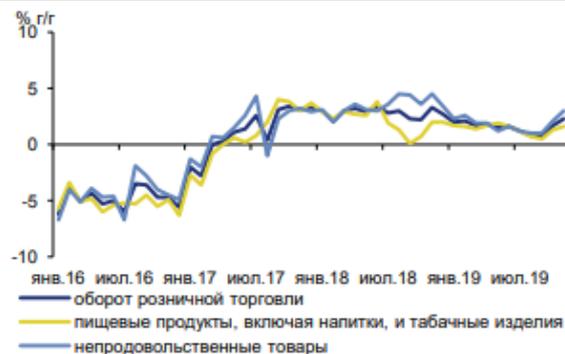
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре², а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

²³ ФСО № 3. п.8(з); ФСО № 7. Глава V.

²⁴ <http://economy.gov.ru>

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

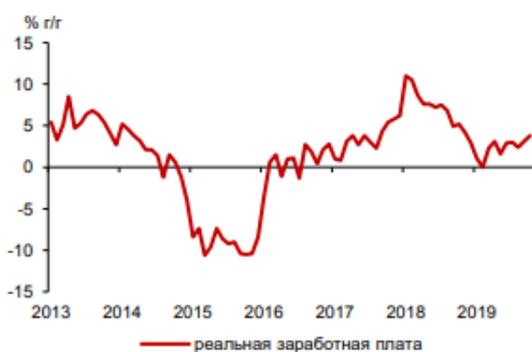
Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания). Рынок труда Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

Рис. 5. Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития

России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и химический комплекс	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,6	2,0	1,8	1,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,7	0,1	2,6	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,6/45	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.1.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Москва²⁵ — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения¹. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

В ниже по тексту представлены основные данные, характеризующие г. Москва.



Флаг

Рисунок 6 Геральдическая символика г. Москва



Герб

²⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

В ниже представленной таблице отражены основные данные, характеризующие город.

Таблица 17

Основные данные, характеризующие город Москва

Страна	Россия
Статус	Столица
Субъект Федерации	Москва
Координаты	55°45'21" с. ш. 37°37'04" в. д. ^{НГЯО}
Внутреннее деление	12 административных округов (125 районов, 2 городских округа, 19 поселений)
Мэр	Сергей Собянин
Первое упоминание	1147 год
Столица России с	1389 год
Площадь	2561,5 км ²
Высота центра	118—255 м
Тип климата	умеренно континентальный
Официальный язык	русский
Население	12 380 664 человек (2017)
Плотность	4833,36 чел./км ²
Агломерация	15 512 000 человек
Национальный состав	русские (91,65 %), украинцы (1,42 %), татары (1,38 %), армяне (0,98 %), азербайджанцы (0,53 %), евреи (0,49 %)
Конфессиональный состав	христиане (преимущественно православные Московского патриархата), мусульмане, иудеи, буддисты и др.
Названия жителей	москвич, москвичка, москвичи
Часовой пояс	UTC+3
Телефонный код	+7 495, 496, 498, 499
Почтовые индексы	101000—135999
Автомобильный код	77, 97, 99, 177, 197, 199, 777
Код ОКАТО	45
Код ОКТМО	45 000 000
Официальный сайт	mos.ru
Награды	
День города	первая или вторая суббота сентября
Неофициальные названия	Белокаменная, Златоглавая, Первопрестольная, Порт пяти морей, Третий Рим

3.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки²⁶

Таблица 18

Основные показатели социально-экономического развития г.Москва на 1 декабря 2019 года

Оценка численности постоянного населения на 1 ноября 2019 года составила 12667,5 тыс. человек и увеличилась за январь-октябрь 2019 на 52,2 тыс. человек. Численность родившихся в январе-октябре 2019 года составила 115 748 человек. (Справочно: январь - октябрь 2018 года – 110 324 человек) Миграционный прирост в январе-октябре 2019 года – 37 203 человек. (Справочно: январь-октябрь 2018 года миграционный прирост – 66 925 человек) Численность рабочей силы в сентябре - ноябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7399,5 тыс. человек, в их числе 7285,4 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 114,1 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение ноября 2019 года признано безработными 5,5 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,4 тыс., или на 7 процентов). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,6 тыс. и составила 3,7 тыс. человек. К концу ноября 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 39,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного. На конец ноября 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в ноябре 2019 года составил 91,6 % к ноябрю 2018 года. Индекс промышленного производства ноябрь 2019г. к октябрю 2019г. 95,2% Индекс потребительских цен в ноябре 2019 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,4%, на непродовольственные товары - 100,3%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г.– 103,0% (Справочно: ноябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,5%). В ноябре 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22972 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 10 сентября 2019 г. № 1177-ПП, составила – 17 679 рублей, для трудоспособного населения – 20 195 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. – 20 195 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за октябрь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 89129 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2018 года на 7,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2019 года составила 103,7% к уровню октября 2018 года. За январь-сентябрь 2019 года количество убыточных организаций составило 1585 или 27,0% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 410849,2 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18959,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1762,4 млрд. рублей или 9,6% (на 1 октября 2018 года – 8,6%, на 1 сентября 2019 года – 8,2%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец сентября 2019 года составила 26871,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 20,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 октября 2018 года – 0,2%. на 1 сентября 2019 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18852,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 951,8 млрд. рублей или 5,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 октября 2018 года – 5,1%. на 1 сентября 2019 года – 5,0%). На 1 декабря 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1085504 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 декабря 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств,

²⁶ По данным Мосстата 2-17/153 от 25.12.2019 г

мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 года, суммарная задолженность составила 282,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 декабря 2018 года на 5 %, по сравнению с 1 ноября 2019 года задолженность уменьшилась на 5 %.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ РАССМАТРИВАЕМЫХ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости необходимо определить сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки.

Согласно выделенных групп объектов оценки по функциональному назначению (раздел 2.4. Отчета) разделим на сегменты.

Таблица 19

Группировка объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Общая характеристика сегмента к которому относится объект оценки
1	2	
1.	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	
1.1.	<i>Земельные участки</i>	
1.1.1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	Сегмент рынка земель коммерческого назначения
1.2.	<i>Объекты капитального строительства</i>	
1.2.1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	Сегмент рынка площадей свободного назначения

3.2.1. Анализ рынка Зданий и сооружений

Характеристика рынка зданий и помещений свободного назначения

Помещения свободного назначения (ПСН) – это особый вид коммерческой недвижимости. Выражение «помещение свободного назначения» - не юридический термин, а скорее разговорный, который часто встречается в объявлениях продавцов и арендодателей. Речь идет об отдельно стоящих небольших зданиях (либо их части), которые могут быть использованы в других целях. Например, под офис, склад, магазин или кафе. Следует иметь в виду, что в каждом конкретном случае к ПСН предъявляются индивидуальные требования.

Часто под ПСН подразумевают также нежилые помещения, расположенные на первых этажах в новостройках. В последнее время офисы и магазины стали активно появляться и на первых этажах давно построенных домов. Так всем удобнее и комфортнее. Жителям проще, потому что продуктовый магазин располагается под боком. Владельцу же обеспечен постоянный поток покупателей, а значит доход и прибыль. Хотя, в случае возникновения на первом этаже жилого дома, например, рюмочной, комфорт и удобства многих жителей будут попораны. Само появление ПСН во многом обусловлено активным развитием малого бизнеса, требующего помещений для своей деятельности.

Для любого ПСН существует оптимальный вид использования, исходя из его месторасположения и конструктивных особенностей. С точки зрения арендной ставки, торговые площади рентабельнее, но не всегда их можно использовать. Если ПСН находится в центре города, если в него легко попасть с оживленной улицы, то логичнее открыть здесь магазин или салон красоты. А если место потише, то лучше обустроить офис.

ПСН встречается и в индустриальной недвижимости. Так, склад может быть использован под автосервис или производство.

Многофункциональность ПСН, особенности их использования в зависимости от каждой конкретной ситуации приводят к тому, что ПСН не поддаются четкой систематизации. Как правило, девелоперы заранее не определяют назначение ПСН.

Предприниматели как охотно арендуют, так и покупают ПСН. В случае аренды они предъявляют собственные требования к качественным характеристикам ПСН, внимательно изучают пакет услуг, предлагаемый арендодателем. В случае же приобретения ПСН в собственность его хозяин всегда имеет возможность трансформировать свой актив, во что сочтет нужным, при необходимости – продать.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объекта оценки.

Таблица 20

Характеристики сегмента рынка объекта капитального строительства

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Разрешенное использование	Свободного назначения, торгово-офисные
2.	Инфраструктура и сервис	Смешанная общественно-деловая застройка
3.	Местоположение*	Г. Москва
4.	Техническое состояние	Хорошее, удовлетворительное, без отделки
5.	Площадь объекта оценки	Сопоставимая с объектом оценки

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 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 ходе сегментирования рынка описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ <https://www.domofond.ru>;
- ✓ <https://www.cian.ru/>
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Анализ предложения рынка купли-продажи

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Назначение	Техническое состояние	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	2	3	4	5	6	7	8
1	г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	2 690	260 271	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/214119255/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
2	г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	1 113	332 465	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/190303348/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
3	г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	888	281 500	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/222531163/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
4	г. Москва, ул. Скаковая, 34а	436	305 256	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/222528593/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
5	г. Москва, Рочдельская ул., 20	12 291,5	295 000	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/223357672/	Не используется, т. к. имеется наименее сопоставимые характеристики с объектом оценки. Площадь объекта значительно отличается от площади объекта оценки. Год постройки объекта (2014г.) существенно отличается от года постройки объекта оценки (1895г.).
6	г. Москва, 2-я Брестская ул., 43С4	760	328 947	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/222513320/	Не используется, т. к. имеется наименее сопоставимые характеристики с объектом оценки. Год постройки объекта (2014г.) существенно отличается от года постройки объекта оценки (1895г.).
7	г. Москва, Большой Тишинский пер., 41С3	415	915 663	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/224327400/	Не используется, т. к. имеется наименее сопоставимые характеристики с объектом оценки. Год постройки объекта (2015г.) существенно отличается от года постройки объекта оценки (1895г.).
8	г. Москва, Верхняя Масловка, 20С1	716,7	146 505	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/224333211/	Не используется, т. к. имеется наименее сопоставимые характеристики с объектом оценки. Год постройки объекта (2014г.) существенно отличается от года постройки объекта оценки (1895г.).
9	г. Москва, ул. Пилота Нестерова, 5	1 140	319 897	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/220536653/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
10	г. Москва, Кастанаевская ул., 14С2	2 110,7	326 906	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/sale/commercial/216180656/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
	Минимальное значение	415	146 505				
	Максимальное значение	12 292	915 663				
	Среднее значение		351 241				
	Медианное значение		312 577				

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения составляет от 146505 руб./кв.м. до 915663 руб./кв.м., среднее значение 351241 руб./кв.м.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
 - а. местоположение
 - б. техническое состояние
 - с. площадь

Анализ предложения рынка аренды

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Назначение	Техническое состояние	Источник информации	Обоснование применения или отказ от использования аналога
1	2	3	4	5	6	7	8
1	г. Москва, пер. Барыковский, 7	541	5 545	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/221716117/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
2	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	1 805	5 750	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/213008753/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
3	г. Москва, пер. 2-й Вражский, 8	1 450	5 000	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/222509468/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
4	г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1	783	5 364	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/222632000/	Используется, т. к. имеется информация о параметрах и объект имеет сопоставимые характеристики с объектом оценки
5	г. Москва, Рублевское ш., 99К1	838	2 804	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/224453719/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
6	г. Москва, ул. Большая Полянка, 63С1	561	4 458	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/213471288/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
7	г. Москва, ул. Большая Ордынка, 37/4С1	640	5 123	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/224571434/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
8	г. Москва, ул. Большая Полянка, 63С1	350	3 429	Нежилое здание	хорошее	https://www.cian.ru/rent/commercial/209983397/	Не используется, т. к. находится на значительном удалении от места дислокации объекта оценки.
	Минимальное значение	350	2 804				
	Максимальное значение	1 805	5 750				
	Среднее значение		4 684				
	Медианное значение		5 062				

Выводы:

1. Рынок аренды в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации доходного подхода достаточно.
2. Диапазон стоимости предложения составляет от 2804 руб./кв.м. до 5750 руб./кв.м. в месяц, среднее значение 4684 руб./кв.м. в месяц.
3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:
 - a. местоположение
 - b. техническое состояние

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующего функционального назначения площадей, в основном исходя из местоположения объектов недвижимости, а также площади объектов недвижимости. При необходимости и наличии информации, описывающей объекты, участвующие в выборке, в качестве дополнительного критерия выбора аналога используем критерий технического состояния и группы капитальности строения объектов недвижимости. Также необходимо отметить, что на выбор аналога влияет наличие подключенных коммуникаций, т.е. теплые или холодные помещения, а для производственных баз со смешанным функциональным составом площадей наиболее точно будет сравнивать функциональный состав площадей (наличие еще и офисных помещений). Этот фактор актуален для производственно-складских помещений, а торгово-офисные помещения, имеют комплексные коммуникации и поэтому для них этот критерий не используется.

По критериям, описанным выше, отобраны следующие аналоги объектов оценки:

Таблица 23

Объекты аналоги на рынке купли-продажи

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Обоснование выбора/отказа от использования аналога
1	2	3	4	5
Аналог 1	г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	2 690	260 271	Используется, т. к. объекты аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
Аналог 2	г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	1 113	332 465	
Аналог 3	г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	888	281 500	
Аналог 4	г. Москва, ул. Скаковая, 34а	436	305 256	

Таблица 24

Объекты аналоги на рынке аренды

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Обоснование выбора/отказа от использования аналога
1	2	3	4	5
Аналог 1	г. Москва, пер. Барыковский, 7	541	5 545	Используется, т. к. объекты аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
Аналог 2	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	1 805	5 750	
Аналог 3	г. Москва, пер. 2-й Вражский, 8	1 450	5 000	
Аналог 4	г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1	783	5 364	

3.2.2. Анализ рынка купли-продажи земельных участков

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- ✓ Земли сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Земли населенных пунктов;
- ✓ Земли промышленности и иного назначения;
- ✓ Земли особо охраняемых территорий;
- ✓ Земли лесного фонда;
- ✓ Земли водного фонда;
- ✓ Земли запаса.

2. Целевого назначения земель (разрешенное использование) можно представить по общепринятой рыночной и нормативную:

- ✓
 - Под административно-производственные цели (под коммерческую застройку);
 - Под индивидуальное жилищное строительство (под коттеджное строительство; под загородные дома и резиденции);
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Прочее.
- ✓ Группы разрешенного использования земельных участков согласно нормативных документов
 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
 - Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
 - Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

- Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
- Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

3. Вида права пользования земельным участком:

- ✓ Собственность;
- ✓ Аренда;
- ✓ Постоянное бессрочное пользование.

4. Местоположения и окружения:

- ✓ Район центра города;
- ✓ Приближен к центру;
- ✓ Удален от центра;
- ✓ Пригород (в прочих населенных пунктах).

Или, если земельный участок находится вне городе, то логичнее для целей оценки (в том числе для введения корректировок на местоположение) использовать следующую классификацию²⁷:

- ✓ Областной центр;
- ✓ Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- ✓ Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью;
- ✓ Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов;
- ✓ Прочие населенные пункты.

2. Размера земельного участка:

- ✓ Мелкие участки до 0.5 га;
- ✓ Средние участки 0.5 - 5 га;
- ✓ Большие участки 5 - 20 га;
- ✓ Крупные участки свыше 50 га.

Сегментация по площади может также быть индивидуальной, в зависимости от представленных на рынке площадей аналогов, что будет показано непосредственно в Анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости». Издание четвертое, актуализированное: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г., стр.51, Том 3.

3. Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций:

- ✓ Газоснабжение;
- ✓ Электроснабжение;
- ✓ Теплоснабжение;
- ✓ Водоснабжение;
- ✓ Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Как известно, особое внимание следует уделить выбору земельного участка, так как выбор места является основным критерием успешности будущей деятельности.

Исходя из вышесказанного, в ниже представленной таблице отражена характеристика сегмента рынка объектов оценки.

Таблица 25

Укрупненная характеристики сегмента рынка объектов оценки*

№ п/п	Характеристика сегмента	Описание характеристики
1	2	3
1.	Категории земель	Земли населенных пунктов
2.	Целевого назначения земель (разрешенное использование)	Земли общественно-делового (коммерческого) назначения
3.	Вида права пользования земельным участком	Собственность, аренда
4.	Местоположения и окружения	Пресненский район г. Москва
5.	Размера земельного участка	Сопоставимый с объектами оценки
6.	Наличия доступных для подключения к земельному участку коммуникаций	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Примечание:

* - Согласно п.11(б) ФСО-7 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 ходе сегментирования рынка описанного выше, в соответствии с очерченными критериями сегмента рынка объектов оценки, был произведен анализ предложений, публикуемых на крупных интернет порталах купли-продажи недвижимости в регионе присутствия объектов оценки, а именно:

- ✓ <https://www.avito.ru/> - интернет портал купли-продажи недвижимости «АВИТО», в т.ч. <http://avito.io> – архив объявлений «АВИТО»;
- ✓ <http://www.beboss.ru> - интернет портал купли-продажи недвижимости «БИБОСС»;
- ✓ <https://www.domofond.ru>
- ✓ прочие специализированные интернет ресурсы.

Таблица 26

Анализ предложения земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Разрешенное использование	Источник информации
1	2	3	4	5	6
Аналог 1	г. Москва, Резервный проезд, вл.11а	661	83 207	Общественно-деловая застройка	https://www.cian.ru/sale/commercial/217435694/
Аналог 2	г. Москва, ул. Олонская, вл. 19	660	151 515	Общественно-деловая застройка	https://www.cian.ru/sale/commercial/159866054/
Аналог 3	г. Москва, проспект Мира, вл.8	1 145	117 904	Общественно-деловая застройка	https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/
	Минимальное значение	660	83 207		
	Максимальное значение	1 145	151 515		
	Среднее значение		117 542		
	Медианное значение		117 904		

Выводы:

1. Рынок купли-продажи в сегменте объекта оценки достаточно развит, данных для реализации сравнительного подхода достаточно.

2. Диапазон стоимости предложения составляет от 83207 руб./кв.м. до 151515 руб./кв.м., среднее значение 117542 руб./кв.м.

3. На цену продажи основное влияние оказывают такие факторы, как:

- a. местоположение**
- b. разрешенное использование**
- c. площадь**

Правило отбора аналогов:

Выбор аналогов осуществляем исходя из обозначенного выше сегмента рынка, соответствующей категории земель и разрешенного использования, в основном исходя из местоположения земельных участков и их площади, а также прочих критериев описанных выше.

По критериям, описанным выше, отобраны следующие аналоги:

Таблица 27

Объекты аналоги на рынке земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.	Обоснование выбора/отказа от использования аналога
1	2	3	4	5
Аналог 1	г. Москва, Резервный проезд, вл.11а	661	83 207	Используется, т. к. объекты аналоги имеют сопоставимые характеристики с объектом оценки
Аналог 2	г. Москва, ул. Олонская, вл. 19	660	151 515	
Аналог 3	г. Москва, проспект Мира, вл.8	1 145	117 904	

3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка – конкуренция среди продавцов – действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Факторы, определяющие величину спроса:

- ✓ платежеспособность населения;
- ✓ изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- ✓ изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- ✓ изменения во вкусах и предпочтениях населения (важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- ✓ условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости.

Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно также отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

Факторы, определяющие величину предложения:

- ✓ наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- ✓ объемы нового строительства и затраты на него, включая:
 - Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья.
 - Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
 - Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
 - Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
 - Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса.

Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основное соотношение, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.²⁸

Цена на землю, как и на любой другой товар, определяется спросом и предложением. Следуя экономической закономерности, по мере снижения цены на рынке увеличивается спрос, с ростом цены, спрос падает. Однако эта закономерность не работает, точнее, не всегда работает на земельном рынке.

Парадокс в том, что увеличение цены зачастую ведет не к снижению, а, напротив, повышению спроса. И наоборот. Происходит это потому, что земля – весьма специфический объект рыночных отношений. Во-первых, потому, что это ресурс конечный, как вообще, так в отдельном взятом месте. Следовательно, любое повышение цены воспринимается рынком как следствие ажиотажного спроса, за которым непременно должно последовать исчезновение продукта. Поэтому нужно брать сегодня, пока завтра не стало еще дороже. И потом, высокая стоимость земли – это главный признак популярности места.

Подобное манипулирование сознанием весьма активно используют некоторые игроки рынка в своих корыстных целях.

И наоборот, относительно низкая цена земли, истолковывается как свидетельство ее низких потребительских свойств. Хотя это и не всегда так. Поэтому, например, крупные земельные собственники придерживаются сельхозземли, дозированно выкладывая их на рынок.

Вообще, когда говорится, что спрос определяет цену на какой-либо товар, относительно земли следует уточнить, что есть 3 вида спроса:

- ✓ спрос на обладание землей вообще,
- ✓ спрос на участок земли с заранее известными потребительскими свойствами,
- ✓ спрос на конкретную землю, в конкретном месте.

Что касается первого вида спроса, назовем его «объективный спрос», то на него влияют достаточно стандартные факторы, известные во всем мире:

- ✓ демографические факторы,
- ✓ экономические факторы,
- ✓ социальные факторы,
- ✓ экологические факторы.

Второй вид спроса – субъективный, или покупательский. Это спрос на объекты земельного рынка с конкретным набором потребительских свойств.

Факторы, влияющие на повышение покупательского спроса на земельные участки, могут быть следующими:

- ✓ масштабные инвестиции в развитие инфраструктуры,
- ✓ развитие дорожной сети,
- ✓ коммуникации,
- ✓ активное строительство вокруг.

Характерно, что лишь чуть больше половины опрошенных в ходе маркетинговых исследований, помимо объективного спроса на землю, обладают еще и субъективным, то есть более-менее четко

²⁸ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-faktori-sprosa.html>

представляют себе параметры и характеристики желаемого земельного участка. Вторая половина, готовы рассматривать любые предложения. Поэтому предполагается, что они наиболее подвержены процессу управления спросом.

Однако субъективный спрос на землю не надо путать с искусственным спросом. Искусственный спрос на землю – это искусственно стимулируемый спрос на земельные участки в отдельно взятой местности, или по отдельно взятому направлению. Как правило, этот спрос формируется под воздействием достаточно условных факторов:

- ✓ например, некая энергетика места и его эмоциональное восприятие людьми. Исторически сложившийся высокий статус недвижимости в данной местности, обусловленный проживанием там специального контингента – госчиновников высокого ранга, творческой богемы, финансовой элиты.
- ✓ искусственно подогреваемый спрос с применением маркетинговых и PR-технологий, в результате которого преднамеренно завышаются потребительские свойства земли в определенной местности или по определенному направлению. При этом у потребителя намеренно формируется искаженное представление о мнимом рыночном превосходстве одного земельного товара над другим (по территориальному принципу).

Это явление еще принято называть «раскруткой направления». Процесс этот довольно трудоемкий и затратный. Однако выгоду от этого получают сразу несколько категорий игроков рынка. Поэтому все чаще речь идет о создании межцеховых альянсов, консолидирующих свои усилия для достижения общей цели.

Заинтересованные в данном случае стороны:

- ✓ собственники земли,
- ✓ ленд-девелоперы,
- ✓ инвесторы и застройщики,
- ✓ риэлторы,
- ✓ СМИ (главным образом, профильные).

Экономическая целесообразность такого предприятия:

- ✓ большой объем оптовых продаж земли,
- ✓ повышение рыночной цены земли,
- ✓ оптимизация расходов на перевод из одной категории в другую за счет больших объемов,
- ✓ оптимизация расходов на первичный ленд-девелопмент (подведение коммуникаций, строительство дорог, получение разрешительной документации на строительство),
- ✓ оптимизация маркетинговых усилий,
- ✓ высокая ликвидность недвижимости на «раскрученных» направлениях
- ✓ большой размер консолидированного рекламного бюджета по направлению.

Искусственно подогреваемый спрос на фоне ограниченного или дозированного предложения приводит к взвинчиванию цен. Не только на саму землю. Здесь завышены цены на все: на строения, на сервис, на товары повседневного спроса. Причем, дорогое, в данном случае, не означает хорошее. Оно дорогое потому, что других цен здесь просто нет.

В данном случае, и спрос и предложение на рынке формируется одними и теми фигурантами, причем, потребитель, вопреки всем рыночным канонам, в их число не входит. В итоге, на лицо явная переоцененность направления как следствие гиперспроса. А гиперспрос – это, в данном случае, результат умелого управления спросом.

Однако этот процесс не может продолжаться до бесконечности и не только в силу своей абсурдности, а прежде всего потому, что реальные интересы потребителя не ставятся здесь во главу угла.

Как только «направление-фаворит» наберет свою критическую массу, те потребительские преимущества, за счет акцентирования на которых цены росли, перестанут существовать. А на смену им

придут отрицательные потребительские свойства, такие как высокая плотность застройки, перенаселенность, высокая нагрузка на экологию и коммуникации, перегруженные транспортные артерии. Все это повлечет за собой отток населения и снижение цены на недвижимость, в том числе, на землю. Причем, люди, приобретавшие недвижимость с целью вложения средств и получения прибыли, в случае начала снижения цен попытаются продать свою недвижимость первыми, что приведет к еще большему падению цен. В любом случае, пострадает потребитель²⁹.

3.3.1. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки зданий и помещений

1. Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

Введение корректировки на вид передаваемых прав целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка аренды объекта капитального строительства, путем расчета валового рентного мультипликатора (зависимость цены предложения право собственности от цены предложения права пользования (аренды)).

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки самим продавцом, т. Е. предоставление покупателю рассрочки (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

4. Разрешенное использование

Разрешенное использование площадей ограничивает виды их возможного использования. Так например площади свободного назначения более практичны по сравнению узкоспециализированными площадями, в случае серьезных изменений на рынке в плане превалирования тех или иных функциональных площадей.

Введение корректировки на разрешенное использование целесообразно проводить, когда отсутствует информация о цене предложения на сегменте рынка объекта капитального строительства.

29 www.ezem.ru/info/analitika/1225106968.html

5. Местоположение

Местоположение – хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

6. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

7. Площадь

Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади меньших помещений выше, чем больших, т.к. требуют меньших затрат на приобретение и благоустройство, а также снижается риск потери ожидаемых прибылей от недозагрузки помещений, таким образом чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше стоимость 1 кв.м. объекта оценки, и наоборот.

8. Техническое состояние

Удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость по сравнению со зданиями в хорошем состоянии, объекты с улучшенной отделкой выше по стоимости предложения, в отличие от объектов с простой отделкой помещений.

9. Корректировка на этаж

Огромное значение имеет этаж расположения помещения, так например помещения расположенные на первом этаже стоят дороже помещений расположенных на цокольном этаже.

10. Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Здания/помещения расположенные на территории режимного объекта менее привлекательны нежели помещения имеющие свободный доступ, за исключением торговых площадей расположенных в ТЦ.

11. Материал стен

Материал стен зданий оказывает влияние на стоимость, наиболее дорогостоящими являются здания, выполненные из кирпича/железобетона, затем блочные здания, здания, выполненные из дерева и металлоконструкций, являются наиболее дешевыми. Кирпичные и железобетонные здания пользуются большим спросом, т.к. являются капитальными строениями, срок экономической жизни таких зданий больше, чем зданий, выполненных из других материалов.

3.3.2. Основные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объектов оценки земельных участков

1. Передаваемые права на земельный участок

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость.

2. Условия финансирования

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- ✓ расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);
- ✓ финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита (для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента).

3. Условия продажи/предложения

Условия продажи могут быть типичными, когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, либо особыми, когда на стоимость влияет отсрочка платежа, особенности налогообложения участников сделки, условия платежа и прочие обстоятельства. Нетипичные условия продажи могут как повышать, так и понижать стоимость объекта. В связи с отсутствием в открытых источниках информации о степени влияния данных факторов на стоимость объекта, его значение определяется для каждого случая индивидуально.

4. Разрешенное использование

Характеристика учитывает факт разницы цены земельных участков в разрезе их разрешенного использования.

5. Местоположение

Местоположение - хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

6. Наличие доступа к подключению коммуникаций

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

7. Площадь

Характеристика учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших. Величина корректировки рассчитана как, логарифм (возвращает логарифм числа по заданному основанию) общей площади объекта аналога по основанию общей площади объекта оценки.

3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

3.4.1. Анализ ликвидности объектов оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. При этом предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность отражена в ниже представленной таблице³⁰.

Таблица 28

Градации ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
1	2	3	4	5
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 61	61-270	271-545	Более 545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Определяющими факторами являются цена, иными факторами, влияющими на ликвидность, являются

- ✓ **Эластичность спроса.**

Таблица 29

Таблица градации эластичности спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
1	2	3
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
	Средняя	Сильно-эластичный
	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
	Средняя	С единичной эластичностью
	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
	Средняя	Сильно-неэластичный
	Значительная	Абсолютно неэластичный

³⁰ Источник информации: Методические рекомендации по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога ОАО «Сбербанк России».

- ✓ **Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.
- ✓ **Местоположение.** Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.
- ✓ **Общее техническое состояние.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества в зависимости от технического состояния.

В ниже представленной таблице отражен анализ влияния озвученных факторов и сделаны выводы о возможном срок экспозиции для объектов оценки.

Таблица 30

Анализ ликвидности объектов оценки по типу фактического использования

№ п/п	Группа объектов оценки	Анализ факторов влияющих на ликвидность	Выводы о ликвидности объектов оценки
1	2	5	6
1.	Группа «Земельные участки»	<p>Эластичность спроса. Так как, объект оценки имеет значительную специализацию, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать только покупатели основного оцениваемого здания, то можно предположить, что спрос на объект оценки будет совершенно эластичен.</p> <p>Масштабность. Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p>Местоположение. Данный фактор не оказывает влияние на спрос т.к. объект оценки является объектом вспомогательного назначения и предназначен обслуживания основного оцениваемого здания.</p>	<p>Проанализировав влияние озвученных факторов оценщик пришёл к выводу, что объект оценки обладает средней ликвидностью, исходя из сказанного для целей оценки оценщик принимает значение ликвидности в размере 6 месяцев.</p>
1.	Группа «Здания»	<p>Эластичность спроса На основании проведенного анализа рынка и учитывая незначительную специализацию объекта оценки можно предположить, что спрос на объект оценки будет среднеэластичный, а потенциальными покупателями оцениваемого объекта могут выступать как крупные компании, так и частные лица, которые могут себе позволить капиталовложения в недвижимость, возможно с привлечением кредитов.</p> <p>Масштабность. Оцениваемый объект имеет оптимальный размер площадей.</p> <p>Местоположение Объект находится в общественно-деловой зоне, имеет удобные подъездные пути, коммерческая привлекательность достаточно развитая. Рынок в данном населенном пункте относительно развит. На рынке присутствуют ограниченное количество аналогов.</p>	

3.4.2. Общие выводы по анализу рынка

Анализ рынка объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

Таблица 31

Выводы по анализу рынка

Фактор	Значение
1	2
Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	Предпосылки для резких экономических и политических изменений отсутствуют.
Состояние рынка коммерческой недвижимости рассматриваемого сегмента рынка	Достаточно развитый
Стоимость предложения недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка	от 260271 руб./кв.м. до 332465 руб./кв.м.
Арендные ставки недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка	от 5000 руб./кв.м. до 5750 руб./кв.м. в месяц
Стоимость предложения продажи земельных участков рассматриваемого сегмента рынка	от 83207 руб./кв.м. до 151515 руб./кв.м.
Срок экспозиции недвижимости	до 6 месяцев
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	<ul style="list-style-type: none">✓ функциональное назначение (разрешенное использование);✓ местоположение;✓ площадь объекта;✓ техническое состояние и группа капитальности.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³¹

4.1. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.³²

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.³³

Условия применимости подходов к оценке (ФСО-1 п.п.13,16,19), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода.

Выбор и обоснование используемых подходов и методов оценки для земельных участков

Нормативной базой для выбора подходов и методов оценки земельных участков служат Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р, ФСО-1, ФСО-7.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Таблица 32

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для земельных участков³⁴

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	Метод сравнения продаж Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров. Метод предполагает: ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения;	Используется в рамках настоящего Отчета, так как: ✓ метод используется для оценки как застроенных так и не застроенных земельных участков ✓ сегмент рынка к которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит рекомендуется к применению согласно ст.22 ФСО-7.

³¹ ФСО № 3. п.8(и-к).

³² ФСО №1. п.24, ФСО №7. п.25

³³ ФСО №1. п.11

³⁴ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.</p> <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	
1.2.	<p>Метод выделения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница стоимости единого объекта недвижимости и улучшений в составе данного единого объекта недвижимости.</p> $C_{ЗУ} = C_{ЕОН} - C_{УЛ},$ <p>$C_{ЗУ}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; $C_{УЛ}$ – стоимость улучшений, ден. ед.</p> <p>Единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения, расположенные на нем.</p> <p>Улучшения земельного участка – все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в части незастроенных земельных участков: метод применяется не может; ✓ в части застроенных и незастроенных земельных участков: в связи с тем, что сегмент рынка к которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода сравнения продаж, который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом применение других методов оценки, в данном случае, может привести к искажению рыночной стоимости.
1.3.	<p>Метод распределения</p> <p>Применяется для оценки застроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как произведение стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок.</p> $C_{ЗУ} = C_{ЕОН} \times d_{ЗУ},$ <p>где: $C_{ЗУ}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $C_{ЕОН}$ – стоимость единого объекта недвижимости, ден. ед.; $d_{ЗУ}$ – наиболее вероятная доля стоимости земельного участка, доли ед.</p> <p>Наиболее вероятная доля стоимости земельного участка обычно определяется по объектам-аналогам или на основе соответствующих аналитических исследований.</p> <p>Условия применения метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в части незастроенных земельных участков: метод применяется не может; ✓ в части застроенных земельных участков: в связи с тем, что на исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости (Раздел 3 «Анализ рынка»), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 12, 13 ФСО-1).

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>рыночной стоимости единого объекта недвижимости;</p> <p>✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.</p>	
2.	Доходный подход	
2.1.	<p>Метод остатка</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется путем капитализации земельной ренты, полученной как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и произведения величины затрат на замещение (воспроизводство) на ставку капитализации для улучшений.</p> $C_{3У} = \frac{ЧОД - З(В)_{УЛ} \times R_{УЛ}}{R_{3У}},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $ЧОД$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, ден. ед./период; $З(В)_{УЛ}$ – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений, ден. ед.; $R_{УЛ}$ – ставка капитализации для улучшений, доли ед./год;</p> <p>К методу остатка для земли также отнесен следующий алгоритм, логика которого частично повторяет логику метода выделения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат на замещение или воспроизводство улучшений. 	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые земельные участки, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом, а значит, может привести к искажению рыночной стоимости.</p>
2.2.	<p>Метод капитализации земельной ренты</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как отношение земельной ренты к ставке капитализации.</p> $C_{3У} = \frac{Рента}{R},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; $Рента$ – земельная рента, ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед./год.</p> <p>Величина земельной ренты может рассчитываться как чистый операционный доход от сдачи земельного участка в аренду на рыночных условиях с учетом соответствующих расходов собственника (например, уплата земельного налога).</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>✓ в связи с тем, что на исследуемом сегменте рынка отсутствует информация по сдаче земельных участков в аренду (земельная рента) (Раздел 3 «Анализ рынка»), то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 16 ФСО-1).</p>
2.3.	<p>Метод предполагаемого использования</p> <p>Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>✓ в связи с тем, что сегмент рынка к</p>

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	<p>участков.</p> <p>Сущность метода: стоимость земельного участка определяется как разница дисконтированных доходов и расходов, связанных с наиболее эффективным использованием земельного участка.</p> $C_{3У} = \sum_{j=1}^n \frac{DX_j - PX_j}{(1+i)^{t_j}},$ <p>где: $C_{3У}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.; DX_j – j-ый доход от использования земельного участка, ден. ед.; PX_j – j-ый расход от использования земельного участка, ден. ед.; t_j – интервал времени, период; i – ставка дисконтирования, доли ед./период.</p> <p>Использование земельного участка должно осуществляться по варианту его наиболее эффективного использования.</p> <p>В состав расходов на использование земельного участка входят расходы, связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ подготовкой участка к использованию (в т.ч. снос имеющихся улучшений для последующей застройки); ✓ строительством улучшений; ✓ эксплуатацией и последующей продажей улучшений / земельного участка 	<p>которому относятся оцениваемые земельные участки достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология доходного подхода основана на большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных доходным подходом, а значит может привести к искажению рыночной стоимости.</p>
3.	<p>Затратный подход</p>	<p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <p>Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения).</p> <p>Поэтому затратный подход в части определения стоимости прав собственности на земельный участок применен быть не может.</p>

Выбор и обоснование используемых подходов и методов оценки для зданий и сооружений

Нормативной базой для выбора подходов и методов оценки зданий, помещений и сооружений служат ФСО-1, ФСО-7.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.³⁵

Таблица 33

Обоснование применимости подходов и выбор методов оценки для зданий, помещений и сооружений

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
1	Сравнительный подход	
1.1.	<p>Метод сравнения продаж</p> <p>Сущность метода (применяется для оценки застроенных и незастроенных участков): стоимость земельного участка определяется путем корректировки цен объектов-аналогов на различия в значениях ценообразующих параметров.</p> <p>Метод предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ определение элементов сравнения; ✓ определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки; ✓ корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения; ✓ расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. <p>Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сегмент рынка, к которому относятся здания достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению согласно ст.22 «а» ФСО-7.
1.2.	<p>Метод валового рентного множителя (мультипликатора)</p> <p>Валовый рентный множитель (валовый рентный мультипликатор) – показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.</p> $C = ПВД \times ВРМ,$ <p>где: <i>C</i> – стоимость объекта недвижимости, ден. ед.; <i>ПВД</i> – потенциальный валовый доход, ден. ед.; <i>ВРМ</i> – Валовый рентный мультипликатор, ед.</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые здания, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью Метода сравнения продаж, который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом применение других методов сравнительного подхода, в данном случае, может привести к искажению рыночной стоимости.
1.3.	<p>Метод регрессионного анализа</p> <p>Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p>

³⁵ Раздел IV Методы оценки. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).</p> <p>Этапы построения регрессионной модели:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ сбор рыночной информации; ✓ проверка исходных данных на наличие грубых ошибок; ✓ проверка исходных данных на соответствие принципу достаточности; ✓ внесение поправок (корректировок); ✓ выбор ценообразующих параметров (например, с помощью анализа матрицы корреляций); ✓ выбор вида зависимости (линейная, степенная, экспоненциальная и пр.); ✓ калибровка модели (непосредственно определение коэффициентов уравнения модели); ✓ проверка качества модели; ✓ проверка модели на устойчивость; ✓ вывод о целесообразности применения полученной модели. 	<p>✓ в связи с тем, что сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые здания, достаточно развит (Раздел 3 «Анализ рынка»), то наиболее достоверный результат будет получен с помощью сравнительного подхода (метода сравнения продаж), который основан на анализе рынка, рыночных ценах, при этом методология регрессионного анализа основана на математических, статистических моделях и большом количестве допущений, что снижает достоверность результатов полученных данным методом, а значит может привести к искажению рыночной стоимости.</p>
2.	Доходный подход	
2.1.	<p>Методы капитализации по расчетным моделям</p> <p>Методы капитализации по расчетным моделям – группа методов определения стоимости денежных потоков на предыдущую дату. Применяются в следующих условиях: генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется линейно (равномерно снижается либо увеличивается).</p> <p>Сущность методов:</p> $C = \frac{ЧОД}{R} = \frac{ЧОД}{i \pm i_{ВОЗВР}},$ <p>где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; ЧОД – чистый операционный доход, ден.ед./год (период); R – ставка капитализации, доли ед./год (период); i – ставка дисконтирования, доли ед./год (период). i_{ВОЗВР} – норма возврата, доли ед./год (период).</p> <p>Отличие методов капитализации по расчетным моделям от метода прямой капитализации заключается в том, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ в методах капитализации по расчетным моделям величина ставки капитализации рассчитывается на основе величины ставки дисконтирования и нормы возврата капитала, определяемой, например, по моделям Ринга, Инвуда, Хоскольда; ✓ в методе прямой капитализации величина ставки капитализации определяется напрямую на основе данных по объектам-аналогам методом рыночной экстракции. 	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Оцениваемые здания являются коммерческими (нежилыми), а значит логично применение доходного подхода для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ст.23 а, б ФСО-7); ✓ Согласно ст.23 ж ФСО-7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. При этом сегмент рынка аренды, к которому относятся оцениваемые здания, достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов аренды зданий (помещений) с известными ценами сделок и (или) предложений, а значит, рекомендуется к применению (ст.22 ФСО-7); ✓ Оцениваемые здания генерируют регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения, а значит федеральным стандартом оценки рекомендуется применение именно метода капитализации по расчетным моделям (ст.23 д ФСО-7).
2.2.	<p>Метод прямой капитализации</p> <p>Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется в следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ генерация объектом оценки чистого операционного дохода, который либо относительно постоянен, либо изменяется равномерно (общая теория оценки); ✓ для оценки объектов недвижимости, не требующих 	<p>Для группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод основывается на определении ставки капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п.п. «в» п. 23 ФСО-7).</p> <p>Сущность метода:</p> $C = \frac{ЧОД}{R},$ <p>где: C – рыночная стоимость объекта оценки, ден.ед.; ЧОД – чистый операционный доход, ден.ед./год (период); R – общая ставка капитализации, доли ед./год (период).</p>	<p>объекту (ст. 23 в ФСО-7). При этом под доходом подразумевается разница выручки и расходов, связанных с извлечением этой выручки. Согласно анализу рынка, расходная часть открыто не оглашается при сделках или предложениях аналогов, либо такая информация является труднодоступной, а значит, недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 16 ФСО-1).</p>
2.3.	<p>Метод дисконтирования денежных потоков</p> <p>Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.</p> <p>Дисконтирование денежных потоков – процесс определения стоимости денежных потоков <u>на предыдущий момент</u> (движение влево по оси времени).</p> <p>Общая формула расчета имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):</p> $C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{CF_{PEB}}{(1+i)^n}.$ <p>где: C – стоимость объекта оценки, ден. ед.; CF_j – денежный поток j-ого периода, ден. ед.; CF_{PEB} – реверсия, ден.ед.; i – ставка дисконтирования, доли ед.; Дисконтный множитель (фактор (коэффициент) дисконтирования) – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость:</p> $d = \frac{1}{(1+i)^t},$ <p>где: d – Дисконтный множитель, доли ед. В случае, когда период генерации денежных потоков условно бесконечен, его разделяют на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ прогнозный период – период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов; ✓ постпрогнозный период – период времени, наступающий после прогнозного периода. <p>Для определения денежных потоков постпрогнозного периода</p>	<p>Для Группы объектов оценки «Здания, помещения»</p> <p><u>Обоснование отказа от использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени (ст.23 «г» ФСО-7). При этом оцениваемые здания генерируют регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения, а значит федеральным стандартом оценки рекомендуется применение метода капитализации (ст.23 «д» ФСО-7), а не метод дисконтирования денежных потоков.

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
	<p>может быть использована модель капитализации. Формула расчета (при возникновении денежных потоков в конце каждого периода):</p> $PV = \sum_{j=1}^n \frac{FV_j}{(1+i)^j} + \frac{FV_{n+1}}{R} \times \frac{1}{(1+i)^n},$ <p>где: <i>PV</i> – текущая стоимость денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периодов, ден.ед.; <i>FV_j</i> – денежный поток в <i>j</i>-ом периоде, ден. ед.; <i>n</i> – продолжительность прогнозного периода, периодов; <i>R</i> – ставка капитализации, доли ед.</p>	
3.	Затратный подход	
3.1.	<p>Метод сравнительной единицы</p> <p>Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем):</p> $C = C_{CE} \times N,$ <p>где: <i>C_{CE}</i> – стоимость сравнительной единицы, ден. ед./ед.; <i>N</i> – количество сравнительных единиц в объекте, ед.</p>	<p>Для группы объектов оценки «Здания»</p> <p><u>Используется</u> в рамках настоящего Отчета, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ расчет стоимости строительства сравнительной единицы будет рассчитан по сборникам укрупненных показателей стоимости (УПВС, УПБС, Ко-Инвест) с применением соответствующих коэффициентов, сегмент рынка земельного участка как незастроенного, достаточно развит, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов ЗУ с известными ценами сделок и (или) предложений; есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства, а значит, затратный подход рекомендуется к применению согласно ст.24 «б» ФСО-7
3.2.	<p>Метод разбивки на компоненты</p> <p>Метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов (фу $C = \sum_{i=1}^n C_i$, фундамента, стен, перекрытий и т.п.):</p> <p>где: <i>C</i> – стоимость здания, ден. ед.; <i>C_i</i> – стоимость <i>i</i>-го компонента, ден. ед.</p>	<p>Для групп объектов оценки «Здания»</p> <p><u>Обоснование отказа использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Так как в свободном доступе, а также в специализированных строительных изданиях отсутствует информация о стоимости отдельных составных компонентов зданий, то недостаточность информации приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 19 ФСО-1).
3.3.	<p>Метод количественного обследования</p> <p>Метод расчета стоимости здания на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом (например, путем составления сметы).</p>	<p>Для Групп объектов оценки «Здания»</p> <p><u>Обоснование отказа использования:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Метод предполагает составление сметы или детальной калькуляции на расчет затрат на строительство ОКС. Что в свою очередь, как правило, ведет к необходимости составления проекта строительства или отдельных его частей (этим занимаются специализированные организации). При наличии и возможности применения других подходов и методов оценки, столь значительные затраты на оценку экономически не целесообразны. В свою очередь,

№	Наименование и описание подхода, метода в рамках подхода	Комментарий
1	2	3
		недостаточность информации (отсутствие сметы) приводит к невозможности применения подхода (метода) оценки (п.11, 19 ФСО-1).

Примечание: при расчете ОКС отдельно от земельного участка в рамках сравнительного подхода используется модифицированный метод выделения для ОКС и в рамках доходного подхода - модифицированный метод остатка для ОКС, которые основаны на выше описанных методах оценки с особенностями выделения ОКС из ЕОН, которые описаны ниже в рамках Раздела 4.2. настоящего Отчета.

Вывод:

1. Таким образом, Оценщиком принято решение для оценки земельного участка применить только **сравнительный подход**, с использованием **метода сравнения продаж**.
2. На основании вышеизложенных фактов оценщик пришел к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, для оценки зданий необходимо использовать **сравнительный, доходный и затратный подходы**. Наиболее достоверными в рамках подходов предполагается применение **метода капитализации по расчетным моделям** в составе **доходного подхода**, **метода сравнения продаж** в рамках **сравнительного подхода** и **метода сравнительной единицы** по сборникам укрупненных показателей в рамках **затратного подхода**.

В ниже представленной таблице отражен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения³⁶

Таблица 34

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

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
1.	Общие Базовые учебники (источники), рекомендуемые Минэкономразвития России	
1.1.	Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007	
1.2.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.	
1.3.	Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008	
1.4.	Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008	
2.	Сравнительный подход	
2.1.	Определение стоимости прав на ЗУ	
2.1.1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р
2.1.2.	Поправочные коэффициенты используемые при оценке стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
2.2.	Определение стоимости прав на ЕОН	
2.2.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценке стоимости зданий и помещений в рамках сравнительного подхода	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
3.	Доходный подход	
3.1.	Определение стоимости прав на ЕОН	
3.1.1.	Поправочные коэффициенты используемые при оценке стоимости ставки аренды зданий и помещений в рамках доходного подхода	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
3.1.2.	Расчет нормы возврата капитала	С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций.

³⁶ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. ст.11.

№ п/п	Наименование данных	Источник получения
1	2	3
		Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г
3.1.3.	Размер недозагрузки площадей	«Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
3.1.4.	Значение операционных расходов	
4	Затратный подход	
4.1.	Определение затрат на замещение/воспроизводство ОКС	
4.1.1.	Стоимость базового измерителя за единицу строительного объема может быть определена по данным сборников укрупненных показателей:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сборники «КО-ИНВЕСТ» (укрупненные показатели стоимости строительства); 2. Сборники УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости) 3. Сборники УПБС (укрупненные показатели базисной стоимости)
4.1.2.	Индексы изменения сметной стоимости	Нормативные акты.
4.1.3	Значение прибыли предпринимателя	<ol style="list-style-type: none"> 1. «АНАЛИТИЧЕСКИЙ МЕТОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ В ЗАТРАТНОМ МЕТОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ» Кузнецов Д.Д. к.т.н., доцент, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ); Озеров Е.С. д.т.н., профессор, заведующий кафедрой Экономика и менеджмент недвижимости, Санкт-Петербургский государственный технический университет (СПбГТУ), Журнал «Вопросы оценки», №2, 1998. 2. «Справочники оценщика недвижимости». Под редакцией: Лейфер Л.А.
4.2	Определение физического износа и устаревания	
4.2.1.	Нормативный срок жизни зданий и сооружений используемый в рамках затратного подхода	Нормативны Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ)
4.2.2.	Методика определения физического износа	«Справочник оценщика недвижимости». ТОМ 1 ЧАСТЬ 2 Издание четвертое актуализированное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2016 г.
4.2.3.	Методика определения внешнего устаревания	«Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчета» Карцев П.В. (http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1567)
4.2.4.	Методика определения функционального устаревания	«ОЦЕНКА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО (МОРАЛЬНОГО) УСТАРЕВАНИЯ ЗАДНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» - Башков В.С. инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА³⁷

Метод сравнения продаж основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- ✓ Анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа.
- ✓ Определение уместных единиц сравнения.
- ✓ Выделение необходимых элементов сравнения.
- ✓ Проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения.
- ✓ Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ состав передаваемых прав;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ условия и время совершения сделки;
- ✓ местоположение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

После анализа рыночной ситуации относительно рынка рассматриваемого типа объектов недвижимости необходимо определить единицу сравнения оцениваемого объекта и объектов - аналогов. В оценочной практике единицы сравнения дифференцировано рассматривают объекты недвижимости по 2 группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе можно выделить две основные единицы сравнения:

- ✓ цена за единицу площади;
- ✓ цена за весь участок.

Для второй группы объектов недвижимости в качестве единиц сравнения можно выделить следующие основные единицы сравнения

- ✓ цена за 1 кв. м. общей или полезной площади;

³⁷ Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 5.6. <https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

-
- ✓ цена за 1 куб. м. строения;
 - ✓ цена за объект недвижимости.

Наиболее распространенной для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м. Основной ценообразующей характеристикой объектов, подобных оцениваемым является общая площадь. В наиболее распространенных интернет ресурсах, таких как: <https://www.avito.ru>; <https://www.domofond.ru> и других специализированных сайтах, риэлторами выставляются на продажу объекты недвижимости за 1 кв.м., поэтому в качестве единицы сравнения как для земельных участков, так и для зданий целесообразно выбрать цену за 1 кв. м. общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{Oi}, \quad (1)$$

где,

- C** - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода;
- k** - количество аналогов;
- C_{Oi}** - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога;
- W_i** - вклад (вес) i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}, \quad (2)$$

где,

- n** - количество ценообразующих факт;
- C_i** - цена i-го аналога;
- ΔC_{ij}** - корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние и т.п.).

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами либо по сведениям открытых офферт. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (либо выставлены на продажу) на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки. В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам. Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным объектам недвижимости. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Выбор аналогов

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Правило отбора аналогов в зависимости от выбранного сегмента рынка описано в Разделе 3 «Анализ рынка».

Корректирование цен аналогов

Направление внесения корректировок:

- ✓ повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки дороже аналога);
- ✓ понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки дешевле аналога).

По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- ✓ денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв.м).
- ✓ процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Таблица 35

Основные методы определения величины корректировок

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
1	На основе аналитических / статистических данных	Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации.
2	Метод компенсационных издержек	$K = \sum_{i=1}^n Изд_i,$ где: K – корректировка, ден. ед.; $Изд_i$ – i -ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед.
3	Парное сравнение продаж	$K = C_2 - C_1,$ где: $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год.

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
4	Метод капитализации потерь	$K = \frac{\text{Потери}_{\text{ЧОД}}}{R},$ <p>где: <i>Потери</i>_{ЧОД} – потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; <i>R</i> – ставка капитализации, доли ед.</p>
5	Группа экспертных методик	<p>Например:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; ✓ использование шкал экспертных оценок; ✓ метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.

Выбор метода определения величины корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) методами определения величины корректировок в рамках настоящего Отчета определены в основном **Метод на основе аналитических/статистических данных** (справочники оценщика под ред. Лейфера Л.А.), а также методы **Группы экспертных методик**, таких как прямое определение величины износа на основе экспертного мнения, определение величины на торг на основе экспертных мнений участников рынка недвижимости (риэлторских агентств), использование шкал экспертных оценок.

Модели внесения корректировок

Аддитивная модель внесения относительных корректировок – модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок:

$$k_{\Delta} = \sum_{i=1}^n k_i, \quad (3)$$

где,

- k_{Δ} – совокупная корректировка, доли ед. (%);
- k_i – *i*-ая относительная (процентная) корректировка, доли ед. (%).

Мультипликативная модель внесения корректировок:

$$k_{\Delta} = 1 - \prod_i (1 - k_i). \quad (4)$$

где,

- \prod_i – произведение *i*-х элементов;

Выбор модели внесения корректировок: исходя из специфики объектов оценки и Анализа рынка (Раздел 3 Отчета) в рамках настоящего Отчета выбрана **мультипликативная модель** внесения корректировок.

Согласование полученных результатов

Наибольший весовой коэффициент присваивается объекту-аналогу, имеющему наименьшую процентную совокупную поправку в стоимости, т.е. данный аналог считается наиболее достоверным. Таким образом определение веса *i*-го аналога в стоимость объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

1. Определяется совокупная поправка.
2. Определяется балл достоверности.

3. Определяется вес аналога.

Размер совокупной поправки определяется по формуле:

$$СП_a = \sum_{n=1}^k |PK_{ан}|, \quad (5)$$

где,

$СП_a$ - совокупная поправка, %;

$PK_{ан}$ - размер корректировки по n ценообразующему фактору, %.

Балл достоверности определяется по формуле:

$$БД_a = \frac{\text{МАКС}(\sum_{n=1}^k СП_{ан})}{СП_a}, \quad (6)$$

где,

$БД_a$ - балл достоверности аналога.

Вес аналога определяется по формуле:

$$W_i = \frac{БД_a}{\sum_{n=1}^k БД_{ан}}, \quad (7)$$

где,

W_i - вес аналога, %.

4.2.1. Расчёт стоимости условно свободного земельного участка

Таблица 36

Информация по объекту оценки и объектам аналогам по сравниваемым критериям

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, площадь 661 кв.м., кадастровый номер 77:07:0007002:11603, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, пр. Резервный, вл.11а	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, площадь 660 кв.м., кадастровый номер 77:02:0008009:78, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Олонецкая, вл 19	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов здравоохранения, площадь 1145 кв.м., кадастровый номер 77:01:0003042:150, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, проспект Мира, вл.8
1.2.	Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/217435694/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159866054/	https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/
2.	Характеристики объекта недвижимости				
2.1.	Вид права	право аренды	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Изменение цен во времени	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
2.5.	Цена продажи / предложения за объект, руб. за 1 кв.м., руб.	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
			55 000 000	100 000 000	135 000 000
			83 207,26	151 515,15	117 903,93
2.6.	Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	г. Москва, Резервный проезд, вл.11а	г. Москва, ул. Олонецкая, вл 19	г. Москва, проспект Мира, вл.8
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
2.9.	Площадь, кв.м.	302,00	661	660	1 145

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1.	Общая информация				
1.1.	Краткое описание	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	Земельный участок, разрешенное использование: Общественно-деловая застройка, общей площадью 661 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, Резервный проезд, вл.11а	Земельный участок, разрешенное использование: Общественно-деловая застройка, общей площадью 660 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, ул. Олонецкая, вл 19	Земельный участок, разрешенное использование: Общественно-деловая застройка, общей площадью 1145 кв.м., адрес (местонахождения) объекта: г. Москва, проспект Мира, вл.8
1.2.	Цена продажи / предложения		83 207,26	151 515,15	117 903,93
2.	Внесение поправочных корректировок				
2.1.	Вид права	право аренды	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок	право аренды на земельный участок
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>83 207,26</i>	<i>151 515,15</i>	<i>117 903,93</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>83 207,26</i>	<i>151 515,15</i>	<i>117 903,93</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>83 207,26</i>	<i>151 515,15</i>	<i>117 903,93</i>
2.4.	Изменение цен во времени	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>83 207,26</i>	<i>151 515,15</i>	<i>117 903,93</i>
2.5.	Цена продажи / предложения	Рыночные	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Корректировка, руб.		-8 487,14	-15 454,55	-12 026,20

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		74 720,12	136 060,60	105 877,73
2.6.	Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка	Общественно-деловая застройка
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка, руб.		0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		74 720,12	136 060,60	105 877,73
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	г. Москва, Резервный проезд, вл. 11а	г. Москва, ул. Олонецкая, вл 19	г. Москва, проспект Мира, вл.8
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		74 720,12	136 060,60	105 877,73
2.8.	Доступ к подключению коммуникаций	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям	доступ ко всем инженерным коммуникациям
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		74 720,12	136 060,60	105 877,73
2.9.	Площадь, кв.м.	302,00	661	660	1 145
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		74 720,12	136 060,60	105 877,73
3.	Согласование полученных результатов				
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		10,20%	10,20%	10,20%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		0,00%	0,00%	0,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00
3.3.	Вес аналога, %		33,34%	33,33%	33,33%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		24 911,69	45 349,00	35 289,05
3.5.	Рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.	105 549,74			
3.6.	Рыночной стоимости земельного участка, руб.	31 876 021			

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на вид права

Объект оценки, как и объекты, аналоги рассматриваются на праве собственности. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период совершения сделки купли-продажи земельного участка. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложений земельных участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цену продажи / предложения

Так как объект оценки имеют разрешенное использование для общественно деловой застройки, и рынок земель данного типа не является активным в силу ограниченного предложения, то скидка на торг составит 10,2 %.³⁸

6. Корректировка на разрешенное использование

Объект оценки, как и объекты, аналоги рассматриваются как объекты под коммерческую застройку. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимую ценность месторасположения. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

8. Корректировка на доступ к подключению коммуникаций

Объект оценки, как и объекты аналоги, имеют доступ к инженерным коммуникациям. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка площадь

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую площадь. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

³⁸ Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г.

4.2.2. Расчёт стоимости единого объекта недвижимости

Для целей оценки, произведем расчет ЕОН в состав которого входит объект оценки. Для целей оценки исходя из имеющейся информации характеризующей объекты оценки под ЕОН оценщик подразумевает ОКС с ЗУ.

Таблица 38

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 2689,5 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001059:1048, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1112,9 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004032:1050, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 888,1 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004018:1050, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 435,7 кв.м., кадастровый номер: 77:09:0005015:1118, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, ул. Скаковая, 34а
1.2.	Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/214119255/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190303348/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222531163/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222528593/
2.	Характеристики объекта недвижимости					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
	за объект, руб. (с НДС)	рыночные	700 000 000	370 000 000	250 000 000	133 000 000
	за 1 кв.м., руб. (с НДС)		260 271	332 465	281 500	305 256
2.6.	Разрешенное использование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	г. Москва, ул. Скаковая, 34а
	Характеристика местоположения	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м.	807	2 689,5	1 112,9	888,1	435,7
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
2.11.	Этаж/этажность	2 (подземных 1)	2	2	4	2
2.12.	Ограничение доступа	здание обеспечено	здание обеспечено	здание обеспечено	здание обеспечено	здание обеспечено

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	(территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	отдельными входами/вход свободный				
2.13.	Материал стен	кирпичное	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
2.14.	Тип здания/помещения	здание	здание	здание	здание	здание
2.15.	Обеспеченность земельным участком, кв.м.	302	665	307	320	290
2.16.	Прочее	-	-	-	-	-

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	право собственности на объект, функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 2689,5 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	право собственности на объект, функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 1112,9 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	право собственности на объект, функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 888,1 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	право собственности на объект, функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 435,7 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, ул. Скаковая, 34а
1.2.	Цена продажи / предложения		260 271	332 465	281 500	305 256
2.	Внесение поправочных корректировок					
2.1.	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>260 271</i>	<i>332 465</i>	<i>281 500</i>	<i>305 256</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>260 271</i>	<i>332 465</i>	<i>281 500</i>	<i>305 256</i>
2.3.	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>260 271</i>	<i>332 465</i>	<i>281 500</i>	<i>305 256</i>
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>260 271</i>	<i>332 465</i>	<i>281 500</i>	<i>305 256</i>
2.5.	Цена продажи / предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
	Корректировка, руб.		-26 808	-34 244	-28 995	-31 441
	<i>Скорректированная</i>		<i>233 463</i>	<i>298 221</i>	<i>252 505</i>	<i>273 815</i>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<i>стоимость, руб.</i>					
2.6.	Разрешенное использование	Нежилое здание				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		233 463	298 221	252 505	273 815
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	г. Москва, ул. Скаковая, 34а
	Характеристика местоположения	первая линия				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		233 463	298 221	252 505	273 815
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		233 463	298 221	252 505	273 815
2.9.	Площадь, кв.м..	807,00	2 689,5	1 112,9	888,1	435,7
	Корректировка, %		11%	5%	0%	-7%
	Корректировка, руб.		25 681	14 911	0	-19 167
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		259 144	313 132	252 505	254 648
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		259 144	313 132	252 505	254 648
2.11.	Этаж/этажность	2 (подземных 1)	2	2	4	2
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		259 144	313 132	252 505	254 648
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	здание обеспечено отдельными входами/вход свободный				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		259 144	313 132	252 505	254 648
2.13.	Материал стен	кирпичное	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>259 144</i>	<i>313 132</i>	<i>252 505</i>	<i>254 648</i>
2.14.	Тип здания/помещения	здание	здание	здание	здание	здание
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>259 144</i>	<i>313 132</i>	<i>252 505</i>	<i>254 648</i>
2.15.	Обеспеченность земельным участком, кв.м.	302	665	307	320	290
	Корректировка, %		-5%	-0,2%	-1%	1%
	Корректировка, руб.		-14 246	-474	-2 139	2 907
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>244 898</i>	<i>312 658</i>	<i>250 366</i>	<i>257 555</i>
2.16.	Прочее	-	-	-	-	-
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>244 898</i>	<i>312 658</i>	<i>250 366</i>	<i>257 555</i>
3.	Согласование полученных результатов					
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		26,30%	15,50%	11,30%	18,30%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		16,00%	5,20%	1,00%	8,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,70	2,33	1,44
3.3.	Вес аналога		15,46%	26,28%	36,01%	22,26%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		37 861,23	82 166,52	90 156,80	57 331,74
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности за 1 кв.м., руб. (с НДС)	267 516				
3.6.	Стоимость объекта оценки согласно подхода (с НДС), руб.	215 885 412				

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Скидка на торг для торгово-офисных объектов составляет 10,3%³⁹

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковое разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 279

7. Корректировка на местоположение

Если объект оценки и объекты аналоги различные характеристики месторасположения, то необходимо ввести корректировку на месторасположение. Применяется метод экспертных оценок (с применением справочника), используется «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 148.

В рамках ниже представленных таблиц произведен расчет корректировки на местоположение.

Таблица 40

Расчет поправки на местоположение, для объекта оценки

1	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2	3	4	5	6	
Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	г. Москва, ул. Арбат, 36/2С6	г. Москва, пер. Трехгорный, д.1/26, стр.7	г. Москва, ул.2-я Брестская, д.46	г. Москва, ул. Скаковая, 34а
Характеристика месторасположения	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Ценность месторасположения относительно столицы ⁴⁰	1	1	1	1	1
Размер корректировки, %		0%	0%	0%	0%

8. Корректировка на коммуникации

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковый объём коммуникаций. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

9. Корректировка на площадь

Объекты оценки и объекты аналоги относятся к разным площадным сегментам. Исходя из сказанного, требуется корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки.

Таблица 41

Размер корректировки на площадь⁴¹

Площадь, кв.м.	Объект аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 148

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 184

10. Корректировка на техническое состояние

Объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

11. Корректировка на этаж/этажность

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимую этажность. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объекты оценки, как и объекты, аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты аналоги обладают сопоставимой капитальностью. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

14. Корректировка на земельный участок

Стоимость недвижимости зависит от величины земельного участка: чем больше площадь участка, тем выше стоимость недвижимости. Как правило, подобранные аналоги отличаются от оцениваемого объекта по площади земельного участка, расчет корректировки производится исходя из стоимости 1 кв.м. земельного участка, рассчитанной в настоящем Отчете, в соответствии с формулой:

$$K = (Soц - Soa) \times Cзу / Sд, \text{ где}$$

K – величина корректировки 1 кв.м. жилого дома

Soц – площадь земельного участка объекта оценки

Soa – площадь земельного участка объекта-аналога

Cзу – стоимость 1 кв.м. земельного участка

Sд – площадь жилого дома объекта-аналога

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Площадь земельного участка, кв.м.	302	665	307	320	290
2	Разница площадей, кв.м.	-	-363	-5	-18	12
3	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	105 549,74	105 549,74	105 549,74	105 549,74	105 549,74
	Право на ЗУ	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректирующий коэфф. на право ЗУ		1,00	1,00	1,00	1,00
4	Стоимость разницы площадей, руб.	-	-38 314 556	-527 749	-1 899 895	1 266 597
5	Площадь здания, кв.м.	807,0	2 689,5	1 112,9	888,1	435,7
6	Величина корректировки 1 кв.м. здания, руб.	-	-14 246	-474	-2 139	2 907

4.2.3. Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости

Исходя из целей оценки ОКС, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение модифицированного метода выделения для ОКС, так как рынок недвижимости на дату оценки имел достаточную активность и оценщику предоставлена информация по качественным и количественным характеристикам ОКС, в составе ЕОН. Поэтому имеется объективная предпосылка применения вышеуказанного метода.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости (ЕОН), включающему в себя оцениваемый объект капитального строительства (ОКС). При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса;
- ✓ соответствие ОКС наиболее эффективному использованию ЕОН.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет рыночной стоимости ЕОН включающего в себя оцениваемый ОКС, метод сравнения продаж;
- ✓ расчет рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН соответствующего наиболее эффективному использованию ЕОН;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого ОКС путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), включающего в себя оцениваемый ОКС, рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН.

В рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода модифицированным методом выделения для ОКС.

Таблица 42

Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	215 885 412	31 876 021	184 009 391

Примечание:

- К(3) - Источник данных - Таблица 39.
- К(4) - Источник данных - Таблица 37.
- К(5) - Формула расчета - (К(3) - К(4)).

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА⁴²

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения федерального стандарта оценки (ст.23 «а,е,ж» ФСО-7):

- ✓ доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- ✓ структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ✓ для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; 3) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Исходя из анализа имеющейся информации об объектах оценки, оценщик делает вывод, что доходы от эксплуатации объектов недвижимости имеют равномерный и ритмичный среднегодовой характер, исходя из сказанного, оценщик принимает решение об использовании в рамках доходного подхода метода капитализации по расчетным моделям. Обоснование выбранных методов оценки представлено в Разделе 4.1. Отчета.

Расчет стоимости методом капитализации дохода производим по формуле:

$$C_{дп} = \frac{ЧОД}{R}, \quad (8)$$

где,

- $C_{дп}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода;
- ЧОД - чистый операционный доход;
- R - ставка капитализации.

4.3.1. Расчет чистого операционного дохода

Анализ доходов

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) начинается с расчета потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы. Расчет ПВД требует от оценщика знания рынка аренды, к которому относится оцениваемое имущество. Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

То есть ПВД оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. Оценщик должен проводить сравнение оцениваемого имущества с другими аналогичными, сдаваемыми в аренду объектами собственности и делать поправки на различия между ними. Если объекты сходны за исключением одного или нескольких существенных компонентов, то поправки (корректировки) можно рассчитывать на основе рыночных данных. Когда же величину поправки нельзя подтвердить рыночными данными, оценщик определяет ее экспертным путем.

⁴² Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 3. <https://srosomet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

$$\text{ПВД} = S \times \text{АС}, \quad (9)$$

где,

- S - площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;
- АС - арендная ставка за 1 квадратный метр, без учета НДС;

Размер арендной ставки определяется исходя из нижеследующей последовательности:

1. Согласно фактическим ставкам аренды сложившемся на объекте, если объект обременён долгосрочными договорами аренды (*в случае наличия у оценщика данной информации*);
2. Согласно среднерыночным ставкам аренды сложившемся на рынке аренды объекта оценки.

Однако, полученный расчетным путем ПВД может быть изменен из-за вакансий (недозагрузки) объекта собственности, недосбора арендной платы. То есть оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД), который определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{НЗ}) \times (1 - \text{НП}) + \text{ДХпр}, \quad (10)$$

где,

- НЗ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду, %;
- НП - Процент потерь от неплатежей, %;
- ДХпр - Прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости, руб

Следующим этапом определим рыночную ставку аренды для оцениваемых помещений.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴³

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.⁴⁴

Таблица 43

Таблица описания подходов и выбор методов оценки ставки аренды

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
Затратный подход	данный подход не применялся	Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Рынок арендных ставок подобного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать их исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные объекты (в рамках сравнительного подхода) с наибольшей степенью достоверности получаемых результатов, поэтому применение затратного подхода будет только искажать рыночную стоимость арендной ставки.
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	Согласно ст.22(ж) ФСО-7 помимо стоимости самой недвижимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок. Согласно ст. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках

⁴³ ФСО №1. п.24

⁴⁴ ФСО №1. п.11

Наименование подхода	Наименование метода	Комментарий
1	2	3
		<p>объектов-аналогов.</p> <p>Данные по аналогичным предложениям арендных ставок достаточно для применения метода, как следует из приведенного ниже расчета. В случае нехватки аналогов проблема может быть решена путем внесения обоснованных поправок на отличие аналогов друг от друга. Поскольку они получены из указанных в отчете источников, в компетентности и добросовестности которых у Оценщика нет причин сомневаться, Оценщик считает эти данные достоверными.</p>
Доходный подход	данный подход не применялся	<p>Согласно ст. 16 ФСО-1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Целью настоящего расчета является определение арендной ставки, которая в дальнейшем будет являться доходом, следовательно, применение доходного подхода для расчета арендной ставки нелогично.</p>

Описание методологии расчета методом сравнения продаж подробно представлено в разделе 4.2. Отчета.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов аналогов по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 541 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пер. Барыковский, 7	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 1805 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 1450 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пер. 2-й Вязовский, 8	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 783 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1
1.2.	Источника информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/221716117/	https://www.cian.ru/rent/commercial/213008753/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222509468/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222632000/
2.	Характеристики объекта недвижимости					
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
2.3.	Условия продажи	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
2.5.	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб. в месяц (с НДС)	рыночные	предложение 5545	предложение 5750	предложение 5000	предложение 5364
2.6.	Разрешенное использование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	г. Москва, пер. Барыковский, 7	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	г. Москва, пер. 2-й Вязовский, 8	г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1
	Характеристика местоположения	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
2.9.	Площадь, кв.м.	807,00	541	1805	1450	783
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
2.11.	Этаж/этажность	2 (подземных 1)	3	6	3	2
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	свободный доступ к объекту	свободный доступ к объекту	свободный доступ к объекту	свободный доступ к объекту	свободный доступ к объекту

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
2.13.	Материал стен	кирпичное	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Примечание: Согласно ФСО № 7 п.22, правило отбора аналогов для расчета объекта оценки и определение ценообразующих факторов предоставлено в Анализе рынка (Раздел 3 Отчета).

Таблица 45

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1.	Общая информация					
1.1.	Краткое описание	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 541 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пер. Барыковский, 7	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 1805 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 1450 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пер. 2-й Вржский, 8	право пользования (аренда) объектом: функциональное назначение: Нежилое здание, общей площадью 783 кв.м., адрес месторасположения: г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1
1.2.	Цена продажи / предложения		5 545,00	5 750,00	5 000,00	5 364,00
2.	Внесение поправочных корректировок					
2.1.	Вид права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 545,00</i>	<i>5 750,00</i>	<i>5 000,00</i>	<i>5 364,00</i>
2.2.	Условия финансирования	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств	платеж эквивалентом денежных средств
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 545,00</i>	<i>5 750,00</i>	<i>5 000,00</i>	<i>5 364,00</i>
2.3.	Условия продажи	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды	типичные, оплата коммунальных включена в ставку аренды
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 545,00</i>	<i>5 750,00</i>	<i>5 000,00</i>	<i>5 364,00</i>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<i>стоимость, руб.</i>					
2.4.	Дата оценки / продажи / предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 545,00</i>	<i>5 750,00</i>	<i>5 000,00</i>	<i>5 364,00</i>
2.5.	Цена продажи / предложения	рыночные	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
	Корректировка, руб.		-510,14	-529,00	-460,00	-493,49
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.6.	Разрешенное использование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.7.	Адрес (местоположение)	г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8 первая линия	г. Москва, пер. Барыковский, 7 первая линия	г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, 20С3 первая линия	г. Москва, пер. 2-й Вржский, 8 первая линия	г. Москва, пл. Смоленская, 8/12/1С1 первая линия
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.8.	Коммуникации	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные	комплексные
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.9.	Площадь, кв.м.	807,00	541	1805	1450	783
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.10.	Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.11.	Этаж/этажность	2 (подземных 1)	3	6	3	2
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	<i>стоимость, руб.</i>					
2.12.	Ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)	свободный доступ к объекту				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
2.13.	Материал стен	кирпичное	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		<i>5 034,86</i>	<i>5 221,00</i>	<i>4 540,00</i>	<i>4 870,51</i>
3.	Согласование полученных результатов					
3.1.	Совокупная поправка, (с учетом скидки на торг)		9,20%	9,20%	9,20%	9,20%
3.1.1.	Совокупная поправка, (без учета скидки на торг)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3.2.	Бал достоверности аналога		1,00	1,00	1,00	1,00
3.3.	Вес аналога, %		25%	25%	25%	25%
3.4.	Взвешенная стоимость аналога, руб.		1 258,72	1 305,25	1 135,00	1 217,63
3.5.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (с НДС)	4 917				
3.6.	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования (аренды) за 1 кв.м., руб. в месяц (без НДС)	4 097,50				

Объяснение оценочных характеристик:

В стоимость аналогов вносились процентные (относительные) корректировки.

Определение величины корректировок выполнялось на основе Метода аналитических / статистических данных и методами Группы экспертных оценок. Согласно ФСО №3 п.13 экспертные данные сопоставлены и проанализированы с Анализом рынка (Раздел 3 Отчета). Анализ показал, что экспертная методология корректировки соответствует рыночным условиям.

1. Корректировка на вид права

Объекты оценки, как и объекты, аналоги передаются на праве собственности на типовых для рынка условиях. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования для объекта оценки являются рыночными без обременений, ограничения на условия продажи тоже отсутствуют. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

3. Корректировка на условия продажи

Условия продажи – типичные (предстоящая продажа), когда продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

4. Корректировка на изменение цен во времени

Время между датой оценки и датой предложения объекта оценки и объектов аналогов не превышает типичный период поиска арендатора. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется, т.к. на основании анализа рынка предложения аренды торговых площадей участков изменения цен не произошло.

5. Корректировка на цена продажи / предложения

Скидка на торг для торгово-офисных объектов составляет 9,2%⁴⁵

6. Корректировка на разрешенное использование

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковое разрешенное использование. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

7. Корректировка на местоположение объекта

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимое месторасположение. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

8. Корректировка на коммуникации

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют одинаковый объём коммуникаций. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2018 г., стр. 279

9. Корректировка на площадь

Согласно Анализа рынка (раздел 3.2. Отчета) зависимости стоимости аренды от размера площади не выявлено, к тому же объекты оценки, и объекты, аналоги могут сдаваться в аренду по частям. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

10. Корректировка на техническое состояние

Объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

10. Корректировка на этаж/этажность

Объекты оценки, как и объекты, аналоги имеют сопоставимую этажность. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

12. Корректировка на ограничение доступа (территория режимного объекта / наличие отдельного входа)

Объекты оценки, как и объекты, аналоги не имеют ограничение доступа. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

13. Корректировка на материал стен

Объекты оценки, как и объекты, аналоги обладают сопоставимой капитальностью. Исходя из сказанного, корректировка для объектов аналогов относительно объектов оценки не требуется.

Далее необходимо определить арендопригодную площадь единого объекта недвижимости. Размер арендопригодных площадей принимается равный общей площади объекта капитального строительства, т.к. при определении арендной ставки объектов капитального строительства были подобраны аналоги, включающие в себя как полезную площадь, так и вспомогательные помещения. Таким образом, коэффициент полезных площадей равняется «1».

Исходя из сказанного, в рамках ниже представленных таблиц произведем расчет величины действительного валового дохода для единого объекта недвижимости, согласно выбранной методологии оценки.

Расчет ПВД и ДВД для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициент полезных площадей	Арендопригодная площадь, кв.м.	Ставка за 1 кв.м./руб. в месяц (без НДС)	Потенциальный валовый доход, руб. (без НДС)	Коэффициент недополучения дохода (НП)	Действительный валовый доход, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	807,00	1,00	807,0	4 097,50	39 680 190	0,879	34 878 887

Примечание:

- К(4)** - Коэффициент полезных площадей равен 1, т.к. объекты капитального строительства и подобранные объекты аналоги включают в себя полезную площадь и вспомогательные помещения.
- К(5)** - Формула расчета - (К(3) * К(4)).
- К(6)** - Источник данных - Таблица 45.
- К(7)** - Формула расчета - (К(5) * К(6) * 12 месяцев).
- К(8)** - Процент недозагрузки составляет 12,1 %.⁴⁶
- К(9)** - Формула расчета - (К(7) * К(8)).

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г. стр. 36

Анализ расходов

Для получения ЧОД проводится анализ расходов.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы (**ОР**)) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

1. оплата коммунальных услуг;
2. расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;
3. расходы на страхование объекта недвижимости;
4. административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
5. налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

Для удобства прогнозирования расходы на содержание (операционные расходы) делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам **относят** расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К **условно-переменным расходам** относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К **расходам на замещение** относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарнотехническое оборудование, электроарматура).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднен: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе.

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет **ЧОД** для объектов оценки.

Подводя итог выше сказанному следует, что прогнозируемый **ЧОД** определяется посредством уменьшения **ДВД** на величину **ОР**. Таким образом, **ЧОД** определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) \quad (11)$$

В рамках ниже представленной таблицы произведем расчет **ЧОД** для объектов оценки.

Таблица 47

Расчет чистого операционного дохода единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	Действительный валовый доход, руб. (без НДС)	Операционные расходы, руб. (без НДС)	Чистый операционный доход единого объекта недвижимости, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	34 878 887	7 102 754	27 776 133

Примечание:

К(3) - Источник данных – К(9) Таблица 46.

К(4) - Формула расчета – ((К(7) Таблица 46 * 17,9 % (Процент операционных расходов от потенциального валового дохода.⁴⁷⁾

К(5) - Формула расчета – (К(3) – К(4)).

4.3.2. Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации производится методом суммирования безрисковой ставки и инвестиционных рисков, связанных с конкретным объектом инвестирования (метод кумулятивного построения).

Расчет ставки капитализации для объектов капитального строительства производим методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = i + i_{\text{возвр}}, \quad (12)$$

где,

R - Ставка капитализации.

i - Ставка дисконтирования.

i_{возвр} - Норма возврата капитала.

$$i = i_{\text{бр}} + i_{\text{нл}} + i_{\text{вн}} + i_{\text{им}}, \quad (13)$$

где,

i - Ставка дисконтирования.

i_{бр} - Безрисковая ставка доходности;

i_{нл} - Премия за низкую ликвидность.

i_{вн} - Премия за риск вложения в оцениваемый объект.

i_{им} - Премия за инвестиционный менеджмент.

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г. стр. 52

Безрисковая ставка

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Эксперта перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Эксперт исходит из следующих аргументов:

- ✓ При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- ✓ Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- ✓ Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

В данном отчете в качестве безрисковой ставки применялась ставка долгосрочной доходности на рынке ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки.

Премия за риск вложения в оцениваемый объект.

Для целей отчета эксперт принимает решение о расчете премии вложения в оцениваемый объект методом взвешенной оценки рисков. Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- ✓ Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом, к ним относятся:
 - Ухудшение общей экономической ситуации
 - Увеличение числа конкурирующих объектов
 - Изменение федерального или местного законодательства
- ✓ Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты, к ним относятся:
 - Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации
 - Ускоренный износ здания
 - Неполучение арендных платежей
 - Неэффективный менеджмент
 - Криминогенные факторы
 - Финансовые проверки
 - Неправильное оформление договоров аренды
- ✓ Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании (в рамках доходного подхода плата за данный риск учитывается в операционных расходах по статье страховые расходы).
- ✓ Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции (в рамках доходного подхода учитывается в виде недозагрузки площадей).

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый основывается на ранжировании риска по пятибалльной шкале:

- ✓ низкое значение – 1 %;
- ✓ значение ниже среднего – 2 %;
- ✓ среднее значение – 3 %;
- ✓ значение выше среднего – 4 %;
- ✓ высокое значение – 5 %.

Премия за низкую ликвидность

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. На ликвидность недвижимости оказывает влияние даже длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции объекта – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Премия за низкую ликвидность по формуле:

$$i_{\text{НЛ}} = i_{\text{бс}} \times \frac{N}{12}, \quad (14)$$

где,

N - Срок экспозиции объекта на рынке, мес.

Премия за инвестиционный менеджмент.

Премия за инвестиционный менеджмент – это премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями; она возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда управленческих решений владельцем объекта. Чем рискованнее инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Расчет премии за инвестиционный менеджмент производится по формуле:

$$i_{\text{ИМ}} = i_{\text{бс}} \times \text{НЗ}, \quad (15)$$

где,

НЗ - Процент недозагрузки площадей при сдаче в аренду, %

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала может быть рассчитана одним из трех основных методов⁴⁸:

- ✓ Прямолинейный метод (метод Ринга) - метод предусматривает прямолинейное возвращение капитала. Он оправдан тогда, когда ожидается, что поток доходов систематически будет снижаться. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возвращения капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остаточный срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первичного капитала, заключенная в беспроцентном фонде возмещения. Метод наиболее приемлемый для активов, от которых поток ожидаемых доходов уменьшается в процессе службы;
- ✓ Аннуитетный метод (метод Инвуда) - метод предусматривает возвращение капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции. Он применяется в тех случаях, когда ожидается получение постоянных доходов на протяжении всего прогнозного периода. Метод Инвуда используется, если сумма возвращения капитала реинвестируется по ставке прибыльности самих инвестиций. В этом случае норма возврата, как составная часть коэффициента капитализации, равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке, что и по самим инвестициям. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который отвечает полному возвращению первичных инвестиций. Метод

⁴⁸ С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог. Издательство ТРТУ, 2004г, а также сетевая версия публикации http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm.

рекомендуется применять для оценки активов, которые генерируют постоянные потоки доходов.;

- ✓ Метод фактора фонда возмещения (метод Хоскольда) - метод отличается от метода Инвуда тем, что формирование фонда возмещения происходит по безрисковой ставке, а не по норме процента на инвестиции, так как реинвестирование несет больший риск, чем начальные инвестиции. Поэтому метод Хоскольда обычно применяется для активов с высоким уровнем доходности, обычно недостижимой при реинвестировании. При расчете коэффициента фонда возмещения по безрисковой ставке коэффициент капитализации получается выше, а стоимость ниже, чем при использовании метода Инвуда.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴⁹

Исходя из сказанного, а также исходя из анализа имеющейся информации характеризующей объект оценки, оценщик считает, целесообразным применение метода расчета нормы возврата капитала - методом Ринга.

Исходя из установленного нормативного срока эксплуатации каждого объекта оценки, срок оставшейся экономической жизни данного объекта оценки был рассчитан по известной формуле:

$$COЭЖ = HC - (T_{до} - T_{гп}), \quad (16)$$

где,

- COЭЖ - срок оставшейся экономической жизни;
- HC - нормативный срок эксплуатации;
- T_{до} - дата оценки;
- T_{гп} - год постройки.

Отсюда норма возврата капитала равна обратной величине срока оставшейся экономической жизни объекта оценки.

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата, вложенного в имущество капитала, что, как правило, совпадает со сроком оставшейся экономической жизни.

$$T_{вл} = COЭЖ \quad (17)$$

Расчет нормы возврата капитала проведен методом Ринга по формуле:

$$i_{возвр} = \frac{1}{T_{вл}}, \quad (18)$$

где,

- i_{возвр} - норма возврата капитала;
- T_{вл} - период, в течение которого инвестор гарантированно возвращает вложенные средства.

В ниже представленной таблице произведем расчет ставки капитализации для целей доходного подхода

Расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости

№ п/п	Наименование	i _{бр} , %	i _{вн} , %	i _{ндл} , %		i _{им} , %		i _{возвр} ,				R, %
				В _л , мес.	Значение	%ПОТЕРЬ, %	Значение	T _{гп}	T _{до}	НС, лет	Значение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	6,83%	1,60%	6	3,42%	12,10%	0,8%	1895	2020	150	4,00%	16,65%

Примечание:

- К(3)** - Значения бескупонной доходности по долгосрочным государственным облигациям⁵⁰.
К(4) - Источник данных - **С(7) Таблица 49**.
К(5) - Источник данных - Таблица 30.
К(6) - Формула расчета – $(К(3) * К(5) / 12 \text{ месяцев})$;
К(7) - Источник данных - Таблица 46 **К(8)**.
К(8) - Формула расчета – $(К(3) * К(7))$;
К(9) - Источник данных - согласно данных **параграфа 2.3 Отчета (стр. 19 Отчета)**.
К(10) - Источник данных - согласно данных **параграфа 1.1. Отчета (стр. 4 Отчета)**.
К(11) - Источник данных – Усредненные нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. N 9.17.ИВ
К(12) - Формула расчета – $(1 / (К(11) - (К(10) - К(9))))$.
К(13) - Формула расчета – $(К(3) + К(4) + К(6) + К(8) + К(12))$.

⁵⁰ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Расчет величины премии за риск вложения в оцениваемый объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Премия за риск (%)				
		1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
1.	Систематический риск					
1.1.	Ухудшение общей экономической ситуации	1				
1.2.	Увеличение числа конкурирующих объектов		1			
1.2.	Изменение федерального или местного законодательства	1				
2.	Несистематический риск					
2.1.	Природные и чрезвычайны антропогенные ситуации	1				
2.2.	Ускоренный износ здания		1			
2.3.	Неполучение арендных платежей			1		
2.4.	Неэффективный менеджмент		1			
2.5.	Криминогенные факторы	1				
2.6.	Финансовые проверки	1				
2.7.	Неправильное оформление договоров аренды		1			
3.	<i>Количество наблюдений</i>	5	4	1	0	0
4.	<i>Взвешенный итог</i>	5	8	3	0	0
5.	<i>Сумма взвешенных итогов</i>	16				
6.	<i>Количество рисков</i>	10				
7.	Величина поправки за риск инвестирования, %	1,6%				

4.3.3. Итоговый расчет стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 50

Итоговый расчет в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Чистый операционный доход, руб. (без НДС)	Ставка капитализации	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.
1	2	3	4	5
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	27 776 133	16,65%	200 188 346

4.3.4. Расчет стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимости

В рамках доходного подхода, на основании проведенного анализа, выявлены показательные данные о потенциальной (расчётной) доходности ОКС в составе единого объекта недвижимого имущества. Вышеприведённые факты и проведенный анализ позволяют сделать вывод о целесообразности применения доходного подхода и возможности расчёта адекватных стоимостных показателей оцениваемого ОКС в составе единого объекта недвижимого имущества, в рамках доходного подхода, применительно к настоящему оценочному исследованию.

На основании вышеизложенных фактов оценщик пришел к следующему выводу, что исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках доходного подхода предполагается применение модифицированного метода остатка для ОКС в составе доходного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- ✓ расчёт рыночной стоимости условно свободного земельного участка в составе ЕОН соответствующего наиболее эффективному использованию ЕОН;
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка.

В рамках ниже представленной таблицы произведем итоговый расчет стоимости объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода модифицированным методом остатка для ОКС.

Таблица 51

Итоговый расчет в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость ЕОН (в т.ч. НДС), руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Стоимость ОКС (с НДС), руб.
1	2	5	6	7
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	200 188 346	31 876 021	168 312 325

4.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ст.18 ФСО-1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ст.19 ФСО-1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (ст.20 ФСО-1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ст.24 ФСО-7):

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных. Данных бухгалтерского учета по конкретному объекту (первоначальная балансовая стоимость)⁵¹

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

⁵¹ Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 3. <https://srosomet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания с учетом прибыли предпринимателя за минусом накопленного износа и устареваний:

$$Сзп = Сзу + ВС \times (1 - Ксов), \quad (19)$$

где,

- Сзп - Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом;
- Сзу - Стоимость земельного участка;
- ВС - Восстановительная стоимость (стоимость замещения) объектов капитального строительства (улучшений);
- Ксов - Коэффициент совокупного (накопленного) износа и устареваний объектов капитального строительства.

Стоимость воспроизводства - расходы в текущих ценах на строительство точной копии объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральное устаревание, что и у объекта оценки.

Сумма затрат на воспроизводство представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) - расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

4.4.1. Определение затрат на воспроизводство объекта оценки

С позиций потенциального покупателя оценка объекта недвижимости по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по стоимости затрат на воспроизводство. Но при этом Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете стоимости воспроизводства.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки стоимости затрат на воспроизводство объекта недвижимости:

- ✓ **Метод сравнительной единицы** (или метод удельной стоимости). Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м³, 1 м², 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).
- ✓ **Метод разбивки по компонентам** (поэлементный метод). Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
- ✓ **Метод количественного анализа** (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

В рамках отчета оценщик принимает решение о расчете восстановительной стоимости объекта оценки на основе метода сравнительной единицы.

Определение восстановительной стоимости объекта оценки может быть произведено на основании:

- ✓ сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);
- ✓ сборников укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС);
- ✓ сборников укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

Для корректного расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода, прежде всего, необходимо правильно подобрать объект-аналог.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО №1).

Факторы стоимости (элементы сравнения) – качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Применительно к затратному подходу к оценке недвижимости критериями выбора объектов-аналогов обычно являются: функциональное назначение, конструктивная схема, класс качества, масштаб.

Цель внесения корректировок – устранение различий между объектом оценки и объектом-аналогом в значениях ценообразующих факторов.

Направление внесения корректировок:

- повышающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости хуже, чем у объекта оценки (объект оценки стоит больше аналога);
- понижающая корректировка – вносится в цену объекта-аналога, если значение его фактора стоимости лучше, чем у объекта оценки (объект оценки стоит меньше аналога).

При оценке предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

По характеру влияния на стоимость корректировки подразделяют на:

- денежные (абсолютные) – денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и объекта оценки. Денежная корректировка может применяться:
 - к цене объекта аналога в целом;
 - к единице сравнения (например, к цене кв.м).
- процентная (относительный) – корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта

Формула расчета затрат на воспроизводство:

$$BC = O \times C_{\text{БИ}} \times ПК \times ИП + ПП + НДС, \quad (20)$$

где,

- BC - Восстановительная стоимость (стоимость замещения);
- O - Строительный объем;
- C_{БИ} - Стоимость базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей за удельную единицу;
- ПК - Поправочные коэффициенты к стоимости базового измерителя по данным сборников укрупненных показателей;
- ИП - Индексы пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки;
- ПП - Прибыль предпринимателя;
- НДС - Налог на добавленную стоимость согласно НК РФ.

Определение величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок методами (п.п. «з» п. 24 ФСО №7):

- экстракции;
- экспертных оценок;
- аналитических моделей.

Определение величины затрат на воспроизводство объекта капитального строительства без учета накопленного износа и устаревания

В рамках ниже представленной таблицы произведём определение величины восстановительной стоимости объектов оценки.

Таблица 52

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы без учета накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем		Сборник индексных цен	Значение ед. изм. в базовых ценах по сборнику укрупненных показателей, руб.	Поправочные коэффициенты					Индекс пересчета сметной стоимости из базовых цен в цены на дату оценки	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент НДС	Итого затраты на воспроизводство/замещение, руб. (с НДС)
		единица измерения	значение			удельный вес	капитальность	региональ- экономический	объем	подвал				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	кв.м.	807	Ко-Инвест ru03.03.000.0053	12 641,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,34	1,186	1,20	19 454 752

Примечание:

К(3-4) - Источник данных - *параграф 2.4. Отчета (стр. 19 Отчета)*.

К(5-6) - Выбор укрупненного стоимостного показателя рекомендуется производить следующим образом: в зависимости от типа объекта и года его ввода в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта принимается решение об использовании показателей приводимых в разделах соответствующего сборника. (Источник данных – *Приложение № 3*)

К(7-11) - При оценке предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Значение корректирующих коэффициентов определяется на основе данных сборников укрупнённых показателей стоимости и на основании технических паспортов на объекты оценки.

К(7) – у объекта оценки на дату оценки отсутствуют: полы, внутренняя отделка, освещение и слаботочные системы доля данных элементов составляет 12,5 % (Источник данных – *Приложение № 3*), таким образом удельный вес завершенности объекта составляет 0,875

К(12) - Источник данных – *Таблица 53*

К(13) - Размер прибыли предпринимателя принимаем на основании данных Сборника

К(14) - Ставка НДС.

К(15) - Формула расчета - (произведение К(4,6-15)).

Расчет индекса пересчета сметной стоимости для сборников КОИНВЕСТ

№ п/п	Наименование	Значение	Примечание
1	2	3	4
1.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату публикации сборника - г. Москва	11,475	Источник данных – Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря г. № КЦ/2015-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабря 2015 года”
2.	Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен 1984 года в базовые цены на дату оценки - г. Москва	15,4	Источник данных – Всероссийский информационно-аналитический журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №11 (466) ноября 2019г. <i>См. Приложения</i>
3.	<i>Индекс изменения сметной стоимости из базовых цен на дату публикации сборника в базовые цены на дату оценки</i>	<i>1,342</i>	<i>Формула расчета – (стр. 1. * стр. 2.)</i>

4.4.2. Расчет совокупного износа и устаревания⁵²

Полученное значение затрат на воспроизводство следует уменьшить на величину накопленного износа (НИ).

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Устаревание – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: *физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический)*.

В зависимости от экономической целесообразности устранения износ и устаревания подразделяются на:

- устранимые – износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам;
- неустраиваемые – износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

Для расчета накопленного износа используют аддитивную и мультипликативную модели расчета износа⁵³

Таблица 54

Модели расчета совокупного износа

Наименование	Описание
1. Аддитивная модель	<p><u>Аддитивная модель</u> расчета совокупного износа – модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Модель подразумевает, что износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.</p> $\perp K_{COB} = K_{ФИЗ} + K_{ФУНК} + K_{ВН},$ <p>где: K_{COB} – коэффициент совокупного износа, доли ед.; $K_{ФИЗ}$ – коэффициент физического износа, доли ед.; $K_{ФУНК}$ – коэффициент функционального устаревания, доли ед.; – $K_{ВН}$ – коэффициент экономического устаревания, доли ед.</p>
2. Мультипликативная	<p><u>Мультипликативная модель</u> расчета совокупного износа и устареваний – модель расчета совокупного</p>

⁵² Экономика недвижимости. С.В. Гриненко. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. (источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm)

⁵³ Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 4.6. <https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/>

Наименование	Описание
модель	<p>износа и устареваний, подразумевающая, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга.</p> <p>Применительно к совокупному износу:</p> $(1 - K_{COB}) = (1 - K_{ФИЗ}) \times (1 - K_{ФУНК}) \times (1 - K_{ВН}).$ <p>Особенность модели – не позволяет получить совокупный износ в размере большем, чем 1 (100%).</p> <p>Отмечаем, что $K_{OC} = (1 - K_{COB})$</p> <p>K_{oc} – коэффициент остаточной стоимости в результате применения совокупного износа.</p> <p>Т.е. если накопленный износ равен, например, Исов = 40% (коэффициент накопленного износа Ксов = 0,4), то остаточная стоимость равна ОС = 100% - 60% = 40% или коэффициент остаточной стоимости равен Кос = 1 - 0,4 = 0,6.</p>

На основании анализа сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, оценщик считает, что износ и устаревания оказывают взаимное влияние на базу начисления друг друга, а значит, применяем к расчету совокупного износа мультипликативную модель.

Определение физического износа

Физический износ – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

Таблица 55

Методы расчета износов и устареваний⁵⁴

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
Общие методы для различных видов износа и устареваний		
1	Метод срока жизни	$I_{ФИЗ} = \frac{T_{ФАКТ}}{T_{НОРМ}},$ <p>где: $I_{ФИЗ}$ – физический износ (устаревание), доли ед.; $T_{ФАКТ}$ – фактический срок службы, лет.; $T_{НОРМ}$ – нормативный срок службы, лет.;</p> <p>Если вместо фактического возраста в формулу подставляется эффективный, результатом будет величина накопленного износа.</p>
2	Группа экспертных методов	В том числе с применением следующей информации:

⁵⁴ Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» раздел 4.6. <https://srosoret.ru/activities/Obuchenie/kval/>

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	2	3
		<ul style="list-style-type: none"> • прямое определение величины износа на основе экспертного мнения; • использование шкал экспертных оценок; • использование данных технических документов
3	Метод компенсационных издержек	$I = \sum_{i=1}^n I_{зд_i},$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.;</p> <p>$I_{зд_i}$ – i-ые издержки на устранение соответствующего износа, ден. ед.</p>
4	Метод капитализации потерь	$I = \frac{Потери_{год}}{R},$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.;</p> <p>$Потери_{год}$ – потери чистого операционного дохода от эксплуатации объекта, связанные с влиянием соответствующего износа (устаревания), ден. ед./год;</p> <p>R – ставка капитализации, доли ед.</p> <p>Модель применяется для устранимого износа (устаревания).</p>
5	Метод парного сравнения продаж	$I = C_2 - C_1,$ <p>где: I – износ (устаревание), ден. ед.;</p> <p>$C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся только наличием/отсутствием признаков соответствующего износа (устаревания), ден. ед.</p> <p>Модель применяется для неустранимого износа (устаревания).</p>

Исходя из анализа технических документов на объекты оценки, хронологического возраста, данных осмотра, специфики эксплуатации объекта оценки, оценщик считает целесообразным в данном случае использовать следующие методы расчета физического износа:

- *Группа экспертных методов (в т.ч. с применением данных технических документов, шкал экспертных оценок);*

Определение физического износа экспертным методом с использованием шкалы экспертных оценок

В ниже представленной таблице отражена укрупненная шкала физического износа, применяемая для оценки физического износа объектов оценки на основании их визуального осмотра.⁵⁵

⁵⁵ «Методика определения физического износа гражданских зданий» Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

Шкала физического износа

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
1	2	3
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные мелкие дефекты, устранимые при текущем ремонте, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может проводиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0 – 20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого, капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии	Удовлетворительное	21 – 40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41 – 60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене некоторых из них	Ветхое	61 – 80

В ниже представленной таблице указан расчет физического износа методом экспертных оценок с использованием шкалы экспертных оценок:

Расчет физического износа объектов оценки

№ п/п	Наименование	Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Отделка	Сантехнические и электротехнические устройства	Прочие конструкции	Объект в целом
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8										24,41%
	Удельные веса отдельных конструктивных элементов, % (согласно сборника)	3,45%	14,96%	6,42%	3,65%	11,15%	5,55%	10,71%	39,82%	4,29%	100,00%
	Поправки к удельному весу	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Удельные веса отдельных конструктивных элементов с поправками, %	3,45%	14,96%	6,42%	3,65%	11,15%	5,55%	10,71%	39,82%	4,29%	100,00%
	Физ. износ конструктивного элемента, %	30%	30%	30%	30%	30%	20%	20%	20%	30%	
	Физ. износ конструктивного элемента по отношению ко всему объекту, %	1,04%	4,49%	1,93%	1,10%	3,35%	1,11%	2,14%	7,96%	1,29%	24,41%

Определение функционального (морального) устаревания⁵⁶

Функциональное устаревание связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание, как и физический износ, делится на устранимый и не устранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

Функциональное устаревание – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

- ✓ Устранимое Функциональное устаревание:
 - требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
 - требующие замены старого элемента новым;
 - вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.
- ✓ Неустрашимое Функциональное устаревание:
 - вызванное недостатком какого-либо элемента;
 - вызванное избыточной достаточностью.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

Это далеко не полный перечень Параметров Эксплуатационных Качеств зданий.

⁵⁶ Источник информации: <http://vsesnip.com/Data1/46/46731/>; Башков В.С. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений. «Журнал "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве" № 1 2006Утверждён»

Вышеперечисленные свойства строительных элементов (конструкций) позволяют получить только качественные оценки зданий и сооружений. Для получения количественных оценок и придания зданиям и сооружениям тех или иных свойств, служат эксплуатационно-технические характеристики, которыми наделяются конкретные строительные элементы (конструкции), узлы, детали и места сопряжений, а также и все здание целиком.

Например, комфортность определяется тепло-влажностным режимом помещений. Тепло-влажностный режим определяется температурой и относительной влажностью внутреннего воздуха помещений, которые в свою очередь определяются теплопроводностью, тепловой инерцией (массивностью), воздухопроницаемостью и влажностью ограждающих конструкций (стен), а также перепадом температур между наружной и внутренней поверхностями ограждающих конструкций и т.д.

В целом в зданиях и сооружениях необходимо различать Физическую и Функциональную (Моральную) Долговечность, которые предопределяются Параметрами Эксплуатационных Качеств (эксплуатационно-техническими характеристиками).

Ниже в таблице показаны примеры соотнесения качественных и количественных характеристик, определяющие физическую и функциональную долговечности зданий и сооружений. Таких показателей существенно больше и они устанавливаются строительными нормами и правилами (физическая долговечность) и различными требованиями (функциональная долговечность). Функциональная долговечность определяется документами (нормами проектирования, нормами планировочных элементов), которые задают минимально необходимые эргономические, санитарно-гигиенические, экологические требования и т.п.

Таблица 58

Примеры соотнесения показателей физической и функциональной долговечности

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОЛГОВЕЧНОСТЬ (физический износ)	
<i>ПЭК</i>	<i>ЭТХ</i>
<i>прочность</i>	несущая способность
<i>деформативность</i>	прогиб
<i>герметичность</i>	коэффициент проницаемости (по жидкости и газам);
<i>теплозащита</i>	коэффициент теплопроводности, температура
<i>акустические свойства</i>	коэффициент звукопроводности
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ (МОРАЛЬНАЯ) ДОЛГОВЕЧНОСТЬ	
(функциональное (моральное) устаревание)	
<i>КРИТЕРИИ</i>	<i>ПОКАЗАТЕЛИ</i>
<i>комфортность</i>	Тепло-влажностный режим
<i>соответствие технологического процесса в здании современным требованиям</i>	эргономические, санитарно-гигиенические, наличие предельно допустимых концентраций в среде обитания и материалах и т.п.
<i>архитектурные критерии (красота, эстетика, дизайн, интерьер и т.п.)</i>	экспертная оценка (бальная или иная)
<i>планировка помещений, зданий</i>	например, площади помещений и их функциональная взаимосвязь, соотношение площадей
<i>габариты; и т.п.</i>	например, высота помещения

Выводы: Объемно-планировочное и конструктивное решения объектов оценки соответствуют современным стандартам, включая неотделимое оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объектов в соответствии с его текущим/предполагаемым использованием. Объекты соответствуют современным нормам и требованиям по эксплуатации подобных объектов, следовательно, функциональное устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%)

Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое местоположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое (внешнее) устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) в отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- ✓ изменение ситуации на рынке;
- ✓ местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- ✓ изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Многие эксперты сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Выводы: В ходе анализа внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий, признаков внешнего (экономического) устаревания не установлено, следовательно, внешнее устаревание для объектов оценки отсутствует (равно 0%).

4.4.3. Итоговый расчет стоимости объектов оценки с учетом совокупного износа и устаревания

В ниже представленной таблице указан расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы с учетом совокупного износа.

В данном Отчете согласно Задания на оценку (раздел 1.1. Отчета) стоимость земельных участков не входит в стоимость зданий, т.е. определяется стоимость ОКС, поэтому в рамках настоящего раздела Отчета в рамках затратного подхода земельный участок в расчетах не участвует.

Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы с учетом совокупного износа

№ п/п	Наименование	Затраты на воспроизводство/замещение (с НДС), руб.	Совокупный износ и устаревания объекта оценки, %				Восстановительная стоимость с учетом износа и устаревания (с НДС), руб.
			Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Коэффициент совокупного износа и устаревания	
1	2	4	5	6	7	8	9
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	19 454 752	24,41%	0%	0,0%	0,756	14 707 793

Примечание:

- К(4) - Источник данных - Таблица 52 К (15).
 К(5) - Источник данных - Таблица 57.
 К(6) - Признаки функционального устаревания не установлены.
 К(7) - Признаки внешнего устаревания не установлены.
 К(8) - Формула расчета - $(1 - K(5)) * (1 - K(6)) * (1 - K(7))$.
 К(9) - Формула расчета - $(K(3) + K(4) * K(8))$.

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Важно отметить, избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приемов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁵⁷.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Как уже отмечалось, обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Оценщик может какой-либо из подходов не использовать, но должен обосновать этот отказ, так как обладает правом самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. И поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. В ниже представленной таблице представлены достоинства и недостатки подходов оценки.

⁵⁷ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Достоинства и недостатки подходов оценки

Подход	Достоинства	Недостатки
1	2	3
Затратный	Учитывает влияние на стоимость производственно-технологических факторов Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки (в том числе к специализированным и специальным)	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя Требует большой работы по учету влияния всех видов износа Требует получения надежной производственно-технологической информации от заводов-изготовителей
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи Учитывает влияние большого перечня ценообразующих факторов	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении Искажение ценовой информации на монополизированном рынке Затруднительно применительно к объектам оценки, не обращающимся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора) Отражает перспективную ценность объекта для пользователя Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др. В этой связи можно отметить некоторые параллели между задачами оценки и ценообразования, так как предсказать стоимость — это, по сути, то же, что и предсказать цену.

Первое восприятие полученных разными подходами (методами) результатов складывается в зависимости от того, как располагаются значения стоимости по отношению друг к другу. Одна ситуация, когда величины стоимости расположены «кучно», не сильно отличаются друг от друга. Здесь едва ли имеет смысл выяснять предпочтения в отношении отдельных примененных подходов (методов). Можно довольствоваться расчетом среднеарифметического значения стоимости.

Другая ситуация, когда значения стоимости по двум подходам (методам) близки друг к другу, а третья величина обнаруживает значительное отклонение от первых двух. Близкие по значению величины, естественно, вызывают большее доверие, а величина, похожая на «выброс», нуждается в дополнительном анализе на достоверность.

Наконец, третья ситуация имеет место тогда, когда наблюдаем значительный разброс результатов. В этом случае возникает необходимость оценить качество каждого результата и произвести сведение результатов к итоговому значению стоимости с учетом этого качества.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в рамках отчета произведем Экспертным методом. Главным экспертом здесь выступает сам оценщик, так как только он знает о том, где в расчетах сделаны грубые допущения, какая привлеченная информация не совсем надежна и какие факторы не были приняты во внимание по тем или иным причинам. Критичный взгляд оценщика на результаты собственного труда помогает подойти к достоверному итоговому результату путем расчета средневзвешенной величины стоимости.

Для получения средневзвешенной итоговой величины стоимости необходимо прежде всего установить критерии, по которым сравниваются результаты разных подходов (методов) и делаются выводы об их предпочтительности. Существует достаточно большой набор методов экспертных оценок, применяемых для разных целей и описанных в литературе (парных сравнений, последовательных сравнений, расстановки приоритетов, анализа иерархий, моделирования предпочтений и др.). Оценщик считает наиболее приемлемым использование метода, использующего процедуру ранжирования.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем, сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим четыре основных критерия качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- ✓ достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- ✓ способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- ✓ способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца;
- ✓ соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Для ранжирования подходов оценки в соответствии с выбранными критериями оценщик выбирает трехбалльную систему факторов. По каждому критерию каждому из использованных методов присваивается:

- ✓ 0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;
- ✓ 1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;
- ✓ 2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатам данного метода;
- ✓ 3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие простые вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Согласно ФСО-7 п.28. в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Итоги результатов оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценка полученные в рамках (с НДС)		
		сравнительного подхода, руб.	доходного подхода, руб.	затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	31 876 021	Подход не применялся	Подход не применялся
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	184 009 391	168 312 325	14 707 793

Примечание:

- К(3) - Источник данных – Таблица 42
К(4) - Источник данных – Таблица 51.
К(5) - Источник данных – Таблица 59.

Оценщик считает, что результаты, полученные в рамках:

- ✓ **сравнительного подхода** наиболее достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть взгляды продавца и покупателя;
- ✓ **доходного подхода**, достоверны, т.к. рынок объектов оценки достаточно развит, что позволяет подобрать наиболее сопоставимые аналоги, что наиболее близко отражает равновесные значения спроса и предложения, то есть отражает перспективную ценность объекта для пользователя.
- ✓ **затратного подхода** наименее достоверны, т.к. в большинстве своем основаны не на рыночных значениях, а на справочных индексах, а также основаны на значительном количестве промежуточных расчетов, что в свою очередь понижает достоверность итогов полученных с использованием данного подхода.

Результаты оценки полученные в ходе затратного подхода существенно отличаются от результатов полученных в рамках сравнительного и доходного подхода, что является существенным отклонением, в то время как результаты сравнительного и доходного подходов являются более кучными. Также следует отметить, что объекты оценки являются типовыми на рынке, и относятся к одному сегменту на них влияют одни и те же ценообразующие факторы, результаты же затратного подхода разнонаправлены для всех объектов оценки, что не соответствует реалиям сегмента рынка объектов оценки. Исходя из выше сказанного, для того чтобы не исказить итоговый результат оценки, оценщик считает необходимым отказаться от затратного подхода.

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами оценки

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	2	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	2	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	2	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	2	0
Итого сумма баллов	12	8	0
Подход применялся?	<i>да</i>	<i>да</i>	<i>да</i>
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	60,00%	40,00%	0,00%

Исходя из выше сказанного, произведем итоговое согласование полученных результатов, в рамках ниже представленной таблицы.

Итоговое согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование	Сравнительный		Доходный		Затратный		Рыночная стоимость (с НДС), руб.
		Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	Стоимость, руб.	Доля весов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	31 876 021	100,00%	Подход не применялся		Подход не применялся		31 876 000
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	184 009 391	60,00%	168 312 325	40,00%	14 707 793	0,00%	177 731 000
	ИТОГО:							209 607 000

Примечание:

- К(3,5,7) - Источник данных – Таблица 61.
К(9) - Сумма произведений значений по подходам на удельный вес по подходам.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на фактах и информации, предоставленной заказчиком, и примененных в настоящем отчете методах оценки, с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению, что по состоянию на «20» января 2020 г., рыночная стоимость⁵⁸ объектов оценки, составляет округленно (с НДС):

209 607 000

Двести девять миллионов шестьсот семь тысяч рублей 00 копеек

Детализация полученных результатов отражена в ниже представленной таблице.

Таблица 64

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб., округленно
1	2	3
1.	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации здания под административно-производственные цели, площадь 302 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:99, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, вл. 8, стр. 1	31 876 000
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0004014:1040, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, Пресненский район, ул. Зоологическая, 8	177 731 000
	ИТОГО:	209 607 000

Заявление соответствия оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.
- ✓ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и является нашими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями.
- ✓ У меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- ✓ Оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и так же не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, стандартами Российского общества оценщиков, членами которой я являюсь.
- ✓ Образование, подписавшего отчет оценщика, соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
- ✓ Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

Оценщик I категории

Действительный член Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков", порядковый №1479 от 03.12.2019г.

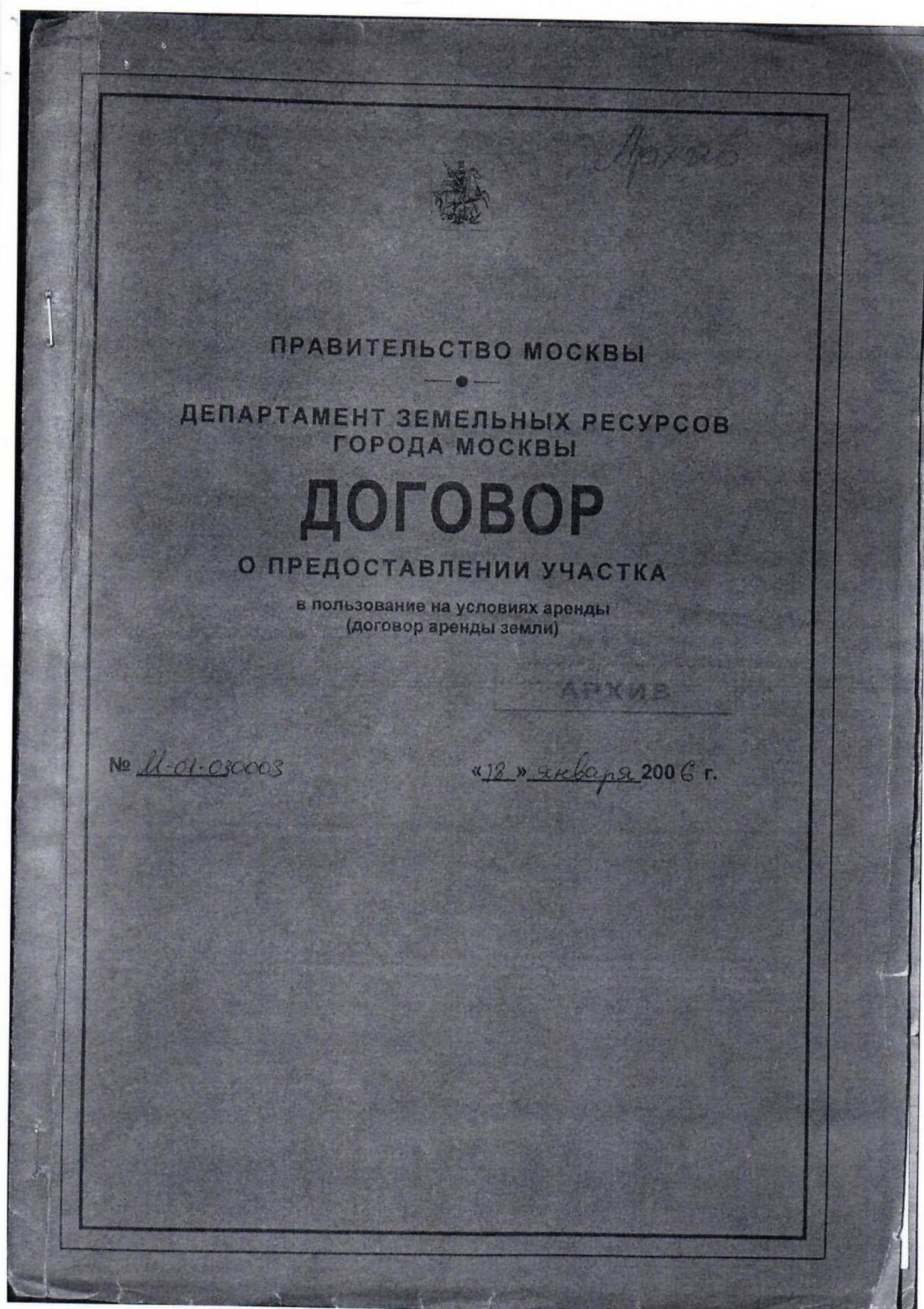


/ Р.З. Хасанов /

⁵⁸ ФСО № 1, п.27.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ (текущая редакция).
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) "утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
8. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
9. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
10. Градостроительный кодекс Российской Федерации (текущая редакция).
11. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
12. «Новый экономический и юридический словарь». Под редакцией А. Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2003.
13. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
15. «Справочник оценщика недвижимости». Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород (текущая редакция).
16. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2008.
17. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007
18. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
19. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
20. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008
21. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию.
22. «Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС», 1969 г.
23. «Сборник УПБС укрупненных показателей базисной стоимости УПБС», 2000г.
24. <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>
25. <http://cbr.ru/> - Центральный банк Российской Федерации (Банк России)
26. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ
27. www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет»
28. www.kadastr.ru – Федеральное Агентство Кадастра Объектов Недвижимости
29. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики
30. <http://base.consultant.ru/> - сайт Консультант Плюс
31. Методические материалы по оценке недвижимости СРО «Экспертный совет» (текущая редакция) <https://srosovnet.ru/activities/Obuchenie/kval/>



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
АРХИВ

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	01	-	03	0003
(Номер договора)						
18	01	2006				
(Число)		(Месяц)	(Год)			
770104014099						
(Кадастровый №)						
10209910						
(Условный №)						
(Предыдущий Кадастровый №)						

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77/14
Произведена государственная регистрация	<i>договора аренды</i>
Дата регистрации	02 МАЙ 2006
Номер регистрации	77-77-14/004/2006-1042
Регистратор	ДРЗУМАНЯ А.В. (Ф.И.О.)

г. Москва
Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 27.01.2005 № 33-И-3/5-(123), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "СОЮЗРЕКЛАМ-ФИЛЬМ" ("СОФИР"), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Аронова Марка Давидовича, действующего на основании устава, с другой стороны, в соответствии с Решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 13.10.2005 г. № 31 п.61, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 07.11.2005 г. № 4651-р (ДЗР от 09.11.2005 г. Рег. № РД4-9107/5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 0,0302 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Зоологическая улица, вл. 8, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административно-производственные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного участка (Приложение 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:
-капитальное нежилое кирпичное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 13 октября 2030 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую

за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

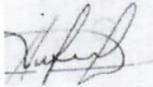
3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.



5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

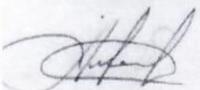
5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.



Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

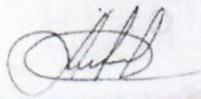
5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.



6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

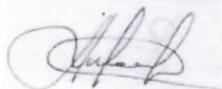
Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.



7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

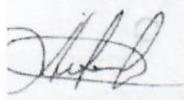
7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, преду-



предив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - План земельного участка М 1 : 2000



11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР")
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 123242, г. Москва, Зоологическая улица, дом 8, стр.1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 123242, Москва, ул. Зоологическая, дом 8, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН 7703000624, ОКПО 34580173, ОКВЭД 74.40, 92.11
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810738170101904
в АКБ "Русский земельный банк"	в Краснопресненском ОСБ № 1569/1664 Сбербанка России г. Москвы
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044552730,	БИК 044525225
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 254-24-50
Телефакс	Телефакс 255-93-22
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

Генеральный директор

О.А. Шербакова
" 30 " 12 2005 г.
М.П.

М. Д. Аронов
" 30 " 12 2005 г.

Исполнитель:
Киселева О.И.
2005г.

[Handwritten signature]

Приложение 1
к Договору аренды
№ М- 01-030003
от « 18 » января 200 6 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____
Закрытое акционерное общество "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР")

Адрес участка: Зоологическая улица, вл. 8, стр.1
Землеустроительное дело № 010209910

Кадастровый номер участка 770104014090

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка 302 кв.м.

1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам
целевого использования земель 54000 руб.

1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 9

1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегод-
ной арендной платы 5.340

1.5. Коэффициент индексации
базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32

(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ
« О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и не-
которые другие акты законодательства Российской Федерации »)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 8708.47 руб.

Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 37620.59 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа пер-
вого месяца квартала.

Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 774801001 Управление федерального казначейства
по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России,
г. Москва 705 БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08; Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105012030101120;

Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) - 45286575000 (для района Пресненский)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года.

ФЛС № _____. НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г
№ 285-РМ и федерального закона от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ.

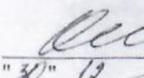
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО

Генеральный директор

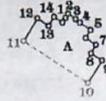

О.А. Шербакова
2005 г.
М.П.


М. Д. Аронов
200 6 г.


Исполнитель:
Киселева О.И.
2005 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ
 № М-09-030003

ПЛАН
 ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАО "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" (СОЮДИР)
 ПО АДРЕСУ: УЛ. ЗООЛОГИЧЕСКАЯ, ВЛ.8, СТР.1
 КАДАСТРОВЫЙ № 770104014099



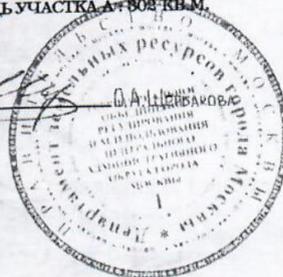
Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ А

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	СВ 32 13.4	1.615	
2-3	ЮВ 54 49.8	3.049	
3-4	ЮВ 55 39.4	1.801	
4-5	ЮВ 54 50.5	4.373	
5-6	ЮЗ 32 57.5	3.000	
6-7	ЮВ 57 19.3	4.052	
7-8	ЮЗ 30 54.8	3.126	
8-9	ЮВ 57 53.0	4.383	
9-10	ЮЗ 32 49.1	8.613	
10-11	СЗ 57 48.7	25.491	
11-12	СВ 32 4.1	8.459	
12-13	ЮВ 58 21.1	4.406	
13-14	СВ 32 51.1	3.300	
14-15	ЮВ 58 10.2	3.867	
15-1	СВ 35 53.1	1.781	

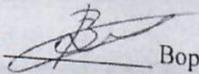
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА А - 302 КВ.М.

1-й ЗАМЕСТИТЕЛЬ Начальник ГОРЗ ЦАО
 М.П.



01/7484/0509

Ведущий специалист



Воробьев Р.А.

22.09.2005

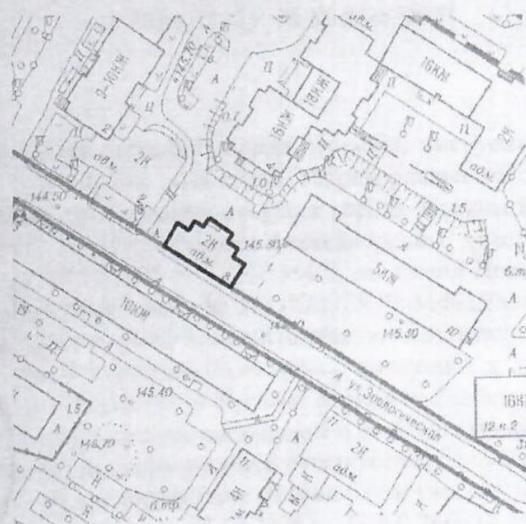
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-030003

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Зоологическая улица, вл. 8, стр.1
Кадастровый № 770104014099



Масштаб 1:2000

Первый заместитель начальника



О.А. Щербакова

M-01-508719

203

A-XI-G

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

ТОРЗ ЦАО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 12 лист

«15 января 2006»

Исполнитель: *[Signature]*



СЕКТОР ОПЕРАТИВНОЙ КАРТЫ

ДЕПАРТАМЕНТ
ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

СТВОР № 203

19.01.2006г

Испол. *[Signature]*

Уче
Дог
№ М
от е

г. М

дат
зем
тип
лоз
Ст
рал
Об
ли
ва,

при
ог
деп
на
12/
сти
при
М-
(С

по
но
до
зе
ре

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-030003/ _____
от «29» 06 2007 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 18.01.2006 г. № М-01-030003**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006 № 33-И-3354/6, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР"), в лице генерального директора Ядрошникава Льва Константиновича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Синан», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Убайдулаева Руслана Алиевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По обращению Общества с ограниченной ответственностью «Синан», в связи с переходом права собственности на здание, расположенное на земельном участке, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 18.12.2006 г. 77 АД 266672, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2006 сделана запись регистрации № 77-77-12/019/2006-151, с изменениями от 18.12.2006 по заявлению № 77-77-12/023/2006-135, в соответствии с ст.552 Гражданского Кодекса РФ и ст.35 Земельного Кодекса РФ с 13 октября 2006 года права и обязанности Арендатора в полном объеме по договору аренды от 18.01.2006г. № М-01-030003 перешли от Закрытого акционерного общества "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР") к Обществу с ограниченной ответственностью «Синан».

2. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003 по расчету арендной платы изложить с 13.10.2006 в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах имеющих рав-

ТОРЗ ЦАО
Пронумеровано, сброшировано
и скреплено печатью 3 листов
№ 28. шонд 2004 г.
Россия



Ольга

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-030003/
от «29» 06 2007 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 18.01.2006 г. № М-01-030003**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006 № 33-И-3354/6, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР"), в лице генерального директора Ядрошников Лью Константиновича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Синан», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Убайдулаева Руслана Алиевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По обращению Общества с ограниченной ответственностью «Синан», в связи с переходом права собственности на здание, расположенное на земельном участке, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 18.12.2006 г. 77 АД 266672, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2006 сделана запись регистрации № 77-77-12/019/2006-151, с изменениями от 18.12.2006 по заявлению № 77-77-12/023/2006-135, в соответствии с ст.552 Гражданского Кодекса РФ и ст.35 Земельного Кодекса РФ с 13 октября 2006 года права и обязанности Арендатора в полном объеме по договору аренды от 18.01.2006г. № М-01-030003 перешли от Закрытого акционерного общества "СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ" ("СОФИР") к Обществу с ограниченной ответственностью «Синан».

2. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003 по расчету арендной платы изложить с 13.10.2006 в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах имеющих рав-

ТОРЗ ЦАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 3 листов
28 июля 1998 г.
Кисилев



Иван

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-030003/ _____
от «29» 06 _____ 2007 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 18.01.2006 г. № М-01-030003**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006 № 33-И-3354/6, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество «СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ» («СОФИР»), в лице генерального директора Ядрошникава Льва Константиновича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью «Синан», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Убайдулаева Руслана Алиевича, действующего на основании Устава, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По обращению Общества с ограниченной ответственностью «Синан», в связи с переходом права собственности на здание, расположенное на земельном участке, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 18.12.2006 г. 77 АД 266672, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.10.2006 сделана запись регистрации № 77-77-12/019/2006-151, с изменениями от 18.12.2006 по заявлению № 77-77-12/023/2006-135, в соответствии с ст.552 Гражданского Кодекса РФ и ст.35 Земельного Кодекса РФ с 13 октября 2006 года права и обязанности Арендатора в полном объеме по договору аренды от 18.01.2006г. № М-01-030003 перешли от Закрытого акционерного общества «СОЮЗРЕКЛАМФИЛЬМ» («СОФИР») к Обществу с ограниченной ответственностью «Синан».

2. Приложение № 1 к договору аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003 по расчету арендной платы изложить с 13.10.2006 в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 18.01.2006г. № М-01-030003.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти экземплярах имеющих рав-

385

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М- 01 - 03 0003
от « 29 » 06 2007 г.
Договора аренды от 18.01.2006г. № М-01-030003

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-030003- 002

Общество с ограниченной ответственностью «Синан»

Адрес участка: Зоологическая улица, вл. 8, стр.1

Землеустроительное дело № 010209910; Кадастровый номер участка 77:01:04014:099

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 302 кв.м. |
| 1.2. Кадастровый квартал | 77:01:04014 |
| 1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв.м | 30 238 руб. |
| (в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП) | |
| 1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* | 9 131 876 руб. |
| 1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) | 1,5 |
| 2. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА** с 13.10.2006 | 136978.14 руб. |

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 774801001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705

БИК 044583001

КБК 07111105011020101120 ОКАТО 45286575000 (для района Пресненский)

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал ___ года. ФЛС №

НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП.

2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Первый заместитель начальника
ТОРЗ ЦАО
" " " 2007 г.
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор
" " " 2007 г.
М.П.  Убайдулаев

Исполнитель:
Киселева О.И.
2007г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 07.11.2019№ 00-00-4001/5242/2019-75158

На основании запроса от 30.10.2019, поступившего на рассмотрение 30.10.2019, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕВЕРНАЯ СТРОИТЕЛЬНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ", ИНН 7701513162, по состоянию на 30.10.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:49:0402042:2067
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, пр. Триумфальный, д. 3
		Площадь:	34121.6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2013
		номер государственной регистрации:	23-23-52/470/2013-001
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU23309000-299 от 14.11.2013 г. Орган выдачи: Министерство регионального развития Российской Федерации.; Разрешение на строительство № RU23309000-421 от 24.07.2012 г. Орган выдачи: Министерство регионального развития Российской Федерации.; Договор о переуступке прав и обязанностей по договору № 4900000207 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, от 19.07.2011 г. № 13-1/5-2980 от 21.07.2011 г. Дата регистрации: 29.07.2011 г. Номер регистрации: 23-23-22/118/2011-335.; Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 4900000207 от 19.07.2011 г. Дата регистрации: 21.07.2011 г. Номер регистрации: 23-23-22/107/2011-394.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:			23-23-52/361/2014-385
1.3.2.		вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	23-23-52/035/2013-471	

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/egrm.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 1/12

		1.3.3.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	23-23-52/095/2014-067
		1.3.4.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	23-23/050-23/050/005/2016-365/2
		1.3.5.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	23-23/050-23/022/012/2016-2831/1
		1.3.6.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2019-19
		1.3.7.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2019-18
		1.3.8.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2018-14
		1.3.9.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2018-13		
1.3.10.	вид:	Арест		
	номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2017-11		
1.3.11.	вид:	Арест		
	номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2017-10		
1.3.12.	вид:	Аренда		
	номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2017-9		
1.3.13.	вид:	Арест		
	номер государственной регистрации:	23:49:0402042:2067-23/050/2017-1		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	23:49:0124004:1032	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Сочи, Лазаревский район, п. Уч-Дере, ул. Грунтовая, дом №9/1	
		Площадь:	152.6 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 2/12

		дата государственной регистрации:	17.01.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-46/048/2007-195
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.12.2007 г.
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23-23/050-23/046/013/2016-264/1
	2.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23-23/050-23/046/013/2016-376/1
	2.3.3.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2019-10
	2.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2018-6
	2.3.5.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2017-4
	2.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2017-3
	2.3.7.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2017-1
	2.3.8.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1032-23/050/2019-9
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	23:49:0124004:1033
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Сочи, Лазаревский район, п. Уч-Дере, ул. Грунтовая, дом №9/1
		Площадь:	1376.7 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	17.01.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-46/048/2007-196
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.12.2007 г.

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/egrm.pw_out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 3/12

		регистрации:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23-23/050-23/046/013/2016-265/1
	3.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23-23/050-23/046/013/2016-377/1
	3.3.3.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2019-10
	3.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2019-9
	3.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2018-6
	3.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2017-4
	3.3.7.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2017-3
	3.3.8.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	23:49:0124004:1033-23/050/2017-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:01:0004014:1040
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, р-н Пресненский, ул Зоологическая, д 8
		Площадь:	807 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.09.2008
		номер государственной регистрации:	77-77-11/074/2008-548
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 09.09.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "Синан"
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 4/12

	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/012/2015-203/1
	4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из росреестра, а так же регистрации ограничений и обременений в отношении имущества :г.Москва, ул.Зоологическая, д.8, кад. № 77:01:0004014:1040, здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м, инв.№ 0/25
		номер государственной регистрации:	77:01:0004014:1040-77/011/2019-15
	4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Зоологическая, д.8, кад.№ 77:01:0004014:1040, здание, назначение: нежилое, общая площадь 807 кв.м, инв. № 0/25
		номер государственной регистрации:	77:01:0004014:1040-77/011/2019-20
	4.3.4.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Зоологическая, д.8 весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77-11/156/2012-822
	4.3.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Зоологическая, д.8 весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77-11/165/2012-834
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:10
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а
		Площадь:	599.70 кв. м.
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-347
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:10-69/083/2019-13

file:///var/www/projects/egrp/frontend/web/s/xml-transform/egrp.pw_out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 5/12

		5.3.2.	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:10-69/083/2019-12	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		69:46:0090139:11	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Адрес:		Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а	
		Площадь:		254.10 кв. м.	
	6.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		07.08.2008	
		номер государственной регистрации:		69-69-22/014/2008-337	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		6.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:11-69/083/2019-13	
		6.3.2.	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:11-69/083/2019-12	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		69:46:0090139:12	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Адрес:		Россия, Тверская область, г. Ржев, ул. Привокзальная, д. 1а	
		Площадь:		60.00 кв. м.	
	7.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		07.08.2008	
		номер государственной регистрации:		69-69-22/014/2008-344	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		7.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:12-69/083/2019-12	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 6/12

		регистрации:	
	7.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:12-69/083/2019-11
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:13
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Тверская область, г. Ржев, ул. Привокзальная, д. 1а
		Площадь:	98.20 кв. м.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-340
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:13-69/083/2019-13
	8.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:13-69/083/2019-12
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:14
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а
		Площадь:	434.30 кв. м.
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-342
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Запрещение регистрации

		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:14-69/083/2019-13
	9.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:14-69/083/2019-12
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:15
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д. 1а
		Площадь:	991.60 кв. м.
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-338
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:15-69/083/2019-13
	10.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:15-69/083/2019-12
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:16
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Тверская область, г. Ржев, ул. Привокзальная, д. 1а
		Площадь:	334.70 кв. м.
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-346
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zKgl... 8/12

		11.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:16-69/083/2019-13
		11.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:16-69/083/2019-12
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:17	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а	
		Площадь:	1709.50 кв. м.	
		12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008	
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-339	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008	
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	69:46:0090139:17-69/083/2019-13
	12.3.2.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:17-69/083/2019-12	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:19	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а	
		Площадь:	94.60 кв. м.	
		13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008	
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-343	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008	
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	13.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:19-69/083/2019-12
	13.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:19-69/083/2019-11
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:20
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а
		Площадь:	728.00 кв. м.
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-341
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	14.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:20-69/083/2019-12
	14.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:20-69/083/2019-11
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:6
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а
		Площадь:	12.10 кв. м.
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-345
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zK... 10/12

	15.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:6-69/083/2019-12
	15.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:6-69/083/2019-11
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	69:46:0090139:7
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тверская область, г.Ржев, ул.Привокзальная, д.1а
		Площадь:	199.20 кв. м.
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2008
		номер государственной регистрации:	69-69-22/014/2008-348
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 07.07.2008; Передаточный акт, выдан 07.07.2008
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	16.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:7-69/083/2019-12
	16.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	69:46:0090139:7-69/083/2019-11
17.		Получатель выписки:	Орфаниди Павел Георгиевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – МоскваЯрославская областьКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОКраснодарский крайМосковская областьРеспублика АдыгеяРеспублика БашкортостанРеспублика БурятияРеспублика АлтайРеспублика ДагестанРеспублика ИнгушетияКабардино-Балкарская РеспубликаРеспублика КалмыкияКарачаево-Черкесская РеспубликаРеспублика КарелияРеспублика КомиРеспублика Марий ЭлРеспублика МордовияРеспублика Саха (Якутия)Республика Северная ОсетияРеспублика ТатарстанРеспублика ТываУдмуртская РеспубликаРеспублика ХакасияЧеченская РеспубликаЧувашская РеспубликаАлтайский крайКрасноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АОПриморский крайСтавропольский крайХабаровский крайАмурская областьАрхангельская область и Ненецкий АОАстраханская областьБелгородская областьБрянская областьВладимирская областьВолгоградская областьВологодская областьВоронежская областьИвановская областьИркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АОКалининградская областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая

file:///var/www/projects/egrm/frontend/web/s/xml-transform/egrm.pw_out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zk... 11/12

11/7/2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

областьМагаданская область и Чукотский АОМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Миначева Раиса Степановна
(инициалы, фамилия)

file:///var/www/projects/egrn/frontend/web/s/xml-transform/egrn.pw__out_docs_0eb91cf9-e724-4742-8090-a6c2072d68f0_n9zK... 12/12

Фотографии объектов оценки































Информация, характеризующая объекты аналоги, используемая для расчетов⁵⁹

cian.ru/sale/commercial/217435694/

Коммерческая земля, 6,61 сот.

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Резервный проезд [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

55 000 000 ₹

8 320 727 ₹ за сот.
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

PRO
КРИГЕР
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Еще 27 объектов

+7 985 332-35-94

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

6.61 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продажа уникального инвестиционного проекта строительства офисного центра по адресу: Москва, внутригородское муниципальное образование Дорогомилово Резервный проезд, вл.11 уч. к.н. 77-07-0007002:11603. Участок под строительство расположен в непосредственной близости к станции метро "Киевская" и М. "Студенческая". Виды разрешенного использования: здравоохранение, деловое управление, магазины. Участок свободен от застройки. Согласно проекту будет построено административное пятиэтажное здание с подземным этажом. Общая площадь объекта составит: 2050 кв.м, в том числе: 1 572 кв.м - наземная часть; 478 кв.м. - подземная часть. Градостроительная документация: выдано градостроительный план земельного участка (ГПЗУ); архитектурно-градостроительное решение (АГР на согласовании).

Продажа помещений от 7.4 млн руб. От 40.5 кв. м
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/ckidka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-sentprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

ДК «Симоновский»
 Аренда помещений от 30 до 1000 м2.
 Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м/м. Звоните! Выгодные условия продаж!
 +7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте www.simonovskiy.ru

Аренда помещений от 70 888 руб./мес.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217435694/>

rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государств

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77-07-0007002:11603
 Статус объекта: Ученный
 Дата постановки на кадастровый учет: 29.03.2016

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли
 Площадь: 661
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 62923723,14
 Дата определения стоимости: 01.01.2018
 Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г. Москва, Резервный пр., вл. 11А
 Дата обновления информации: 09.01.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-07-0007002:11603-77/007/2018-2 от 29.10.2018 (Аренда)

Особые отметки

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

⁵⁹ ФСО №3. п.11.

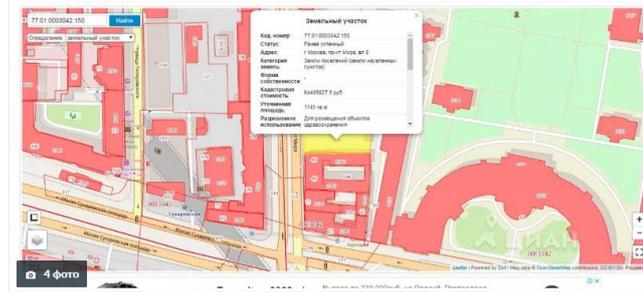
Коммерческая земля, 11,5 сот.

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 8 [На карте](#)

- Сухареvская - 4 мин. пешком
- Цветной бульвар - 13 мин. пешком
- Проспект Мира - 14 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

Публичная кадастровая карта



11,5 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Отличное, эксклюзивное предложение от Собственника.
Продажа инвестиционного проекта ЦАО, по адресу: Проспект Мира, вл.8
Земельный участок под строительство Медицинского центра площадь здания 4,856м2 (4 наземных, 2 подземных этажа), процент застройки 87,3%.
Получено ГПЗУ и разрешение на строительство до 04.2022г., назначение здания - МНОГФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПО РАЗВИТИЮ МЕДИЦИНСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ.
Участок свободен для застройки.

135 000 000 ₪

11 739 131 ₪ за сот.

САДОВОЕ КОЛЬЦО РИЭЛТИ
Агентство недвижимости
Еще 9 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,5 кв. м
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/oklaka-na-kommercheskuyu-ndvizhimos-ventprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru



ДК «Симоновский»
Аренда помещений от 30 до 1000 м2.
Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м/м. Звоните! Выгодные условия продаж!
+7 (495) 152-00-31

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте www.simonovskiy.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185154084/>

rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0003042:150
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.04.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов здравоохранения
Площадь:	1145
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	57879807,25
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, пр-кт Мира, вл 8
Дата обновления информации:	28.10.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77/022-77/022/025/2016-2529/2 от 27.12.2016 (Аренда)
Особые отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Здание, 2 690 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 36/2С6 [На карте](#)

M Смоленская - 3 мин. пешком **M** Арбатская - 7 мин. пешком **M** Кропоткинская - 7 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



8 фото



2 690 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Спешпредложение от Собственника!

Эксклюзивное предложение по продаже отдельно стоящего особняка, в историческом центре Москвы. Дом 1999 г. постройки, классический стиль фасадов органично вписан в архитектуру малоэтажного строительства Старого Арбата.

Шаговая доступность от метро Арбатская/Смоленская, Огороженная закрытая территория, 20 парковочных мест.

Общая площадь пяти уровней Дома на Арбате составляет 2 690 м, и включает в себя два надземных этажа с мансардой, и два подземных этажа.

Дом на Арбате оснащен всеми современными инженерными системами: приточно-вытяжная вентиляция, сплит-система кондиционирования, центральные коммуникации, санузлы на каждом этаже, видеонаблюдение.

Презентабельный фасад, входная группа выполнена с использованием ценных пород дерева, парадный вход с мраморной лестницей. Четыре отдельных входа/выхода.

Идеально подходит для расположения представительства компании, резиденции, апартаментов или бутик-отеля.

700 000 000 ₪

260 224 ₪ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Sistema Property Management

Агентство недвижимости

Еще 7 объектов

S

+7 916 171-93-99

[SMS доставлены не будут, звоните](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка



Бизнес-центр DM Tower

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.

+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти» - Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru



ДК «Симоновский»

Аренда помещений от 30 до 1000 м². Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м². Звоните! Выгодные условия продаж.

+7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.01.2020, подробности на сайте www.simonovskiy.ru



Технопарк Regenta

Продажа офисного здания рядом с м. Марино. 100 000 руб./м². Инфраструктура, паркинг.

+7 (495) 152-84-21

сайт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214119255/>

rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государст

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[←](#) Вернуться к результатам поиска | [🔍](#) Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0001059:1048
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	2689,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	716440682,43
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Арбат, д 36/2, строен 6
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1999
(ОКС) Завершение строительства:	1999
Дата обновления информации:	12.07.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 4300743

Форма собственности:

Права и ограничения

Данные отсутствуют

[➔ Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[➔ Сформировать запрос](#)

[←](#) Вернуться к результатам поиска | [🔍](#) Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:01:0001059:15

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения

Площадь: 665

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 36358203,35

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г Москва, ул Арбат, вл 36/2, стр 6

Дата обновления информации: 09.01.2019

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77:01:0001059:15-77/011/2018-2 от 20.09.2018 (Аренда)

► Особые отметки

[► Найти объект на публичной кадастровой карте](#)[► Сформировать запрос](#)[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Здание (В+), 1 113 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Трехгорный пер., 1/26С7 [На карте](#)

🚶 Краснопресненская · 14 мин. пешком 🚶 Улица 1905 года · 11 мин. пешком

🚶 Баррикадная · 18 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 ⏴ ⏵ 📄 🗑️ 🚩 Пожаловаться



📷 13 фото



1 113 м²

Площадь

4 этажа

Этажность

В+

Класс

Продается 4-х этажный особняк, ОСЗ (Отдельно стоящее здание), в неоклассическом стиле в отличном состоянии в престижном районе на Западе Москвы, находящийся на первой линии домов по адресу: Большой Трехгорный переулок, дом 1/26, строение 7. Расположен в 7 минутах пешком от станции метро Улица 1905 года, в 14 минутах от станции метро Краснопресненская. Общая площадь четырехэтажного здания 1113 м². Здание в собственности на юридическом лице. Земельный участок 0.3 Га в аренде у города. Все коммуникации: центральное отопление, водопровод, канализация. Центральное кондиционирование (сплит-система), видеонаблюдение на всех этажах, приточно-вытяжная вентиляция, лифт, телефония, интернет. Офисная отделка всех помещений, кабинетная планировка, ресепшн, пункт охраны 24 часа, потолки 4 м. Наличие наземной парковки на 8 машино мест, охраняемая территория, шлагбаум. По запросу вышлем презентацию.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/190303348/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0004032:1050
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1112,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	159177163,29
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Большой Трёхгорный, д 1/26, строен 7
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Шлакобетонные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1926
(ОКС) Завершение строительства:	1926
Дата обновления информации:	31.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	2106411
Форма собственности:	Частная

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 77:01:0004032:1050-77/011/2019-2 от 29.01.2019 (Собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0004032:56
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Площадь:	307
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	30761578,06
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	14.03.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Большой Трёхгорный, вл 1/26, стр 7
Дата обновления информации:	28.10.2019

Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
	№ 77:01:0004032:56-77/011/2019-3 от 09.07.2019 (Аренда)

Здание, 888 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-я Брестская ул., вл46 На карте

▲ Белорусская - 5 мин. пешком

❤ В избранное ↩ ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⚠ Пожаловаться



888 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ: Здание (ОСЗ), 5 мин. пешком от м. Белорусская. На продажу предлагается отдельно стоящее здание в шаговой доступности от метро. Здание трехэтажное. Электрическая мощность: 97 кВт. 3/у в долгосрочной аренде до 2054 года. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 35054

250 000 000 ₽

281 532 ₽ за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

✓ PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 1661 объект



+7 985 380-53-02

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru



Технопарк Ревеля
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино, 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222531163/>

rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государст

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
🏠 Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:01:0004018:1098
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	888,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	135285578,51
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Брестская 2-я, д 46, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Материал стен:	Смешанные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1900
(ОКС) Завершение строительства:	1900
Дата обновления информации:	17.07.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2118013
Инвентарный номер:	2118013
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:01:0004018:1098-77/011/2017-2 от 23.10.2017 (Собственность)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0004018:131
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	320
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	38815468,8
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул 2-я Брестская, вл 46, стр 1
Дата обновления информации:	09.01.2019

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-14/007/2007-733 от 25.06.2007 (Аренда)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:09:0005015:117
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	290
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22927292,7
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Скаковая, вл 34А
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-01/05-48/2003-1116 от 03.03.2003 (Аренда)

Здание, 1 450 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 2-й Вражский пер., 8 На карте

▲ Киевская - 10 мин. пешком

♥ В избранное Пожаловаться



10 фото



1 450 м²

Площадь

3 этажа

Этажность

Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Киевская. Роскошный особняк на Саввинской набережной со своей территорией на берегу Москвы-реки полностью готовый к въезду с огороженной территорией. Здание идеально подходит под резиденцию крупных компаний. В здании двухступенчатая система охраны. VIP зона для двух или трех руководителей с собственными переговорными. Первый и третий этажи рабочие пространства. Большой паркинг на 50 автомобилей, 20 автомобилей для руководителей или корпоративных машин. В здании проведена Правительственная Спецсвязь. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 1 (schindler). Провайдеры: Билайн. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 15378

7 250 000 руб./мес.

60 000 руб за м² в год

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 1661 объект



+7 985 380-53-02

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Бизнес-центр DM Tower

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Скупленность 5 лет, доходность 17%

+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru



Технопарк Perera

Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./кв.м. Инфраструктур. паркинг.

+7 (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222509468/>

Здание, 783 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 8/12/1С1 На карте

▲ Смоленская - 2 мин. пешком

♥ В избранное Пожаловаться



10 фото



783 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Здание (ОСЗ). 2 мин. пешком от м. Смоленская. В аренду предлагается двухэтажный особняк свободного назначения на первой линии домов Садового кольца. Высокий пешеходный трафик. Возможно размещение рекламных вывесок. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, ресторан, банк. Лот 34760

4 200 000 руб./мес.

64 368 руб за м² в год

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 1661 объект



+7 985 380-53-02

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Бизнес-центр DM Tower

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Скупленность 5 лет, доходность 17%

+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru



Технопарк Perera

Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./кв.м. Инфраструктур. паркинг.

+7 (495) 152-84-21

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222632000/>

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ВСЕРОССИЙСКИЙ
ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЖУРНАЛ

№ **11** (466)
НОЯБРЬ 2019
ИЗДАЕТСЯ С 1994 ГОДА

ТЕМЫ НОМЕРА:

Индексы по регионам
России и стоимость м.кв.
на ноябрь 2019 года

Новые разъяснения
Союза инженеров-
сметчиков

Несколько слов
о Проекте организации
строительства

Перечень
вопросов тестирования
по ценообразованию

ПОДПИСКА НА I ПОЛУГОДИЕ 2020 г.



Приложение к письму Союза инженеров-сметчиков от 11.11.2019 г. № СС/2019-11ти

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ

пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на НОЯБРЬ 2019 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
(для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка – к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка – к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
I	Центральный федеральный округ, в среднем	23,842	14,649	8,281	11,978
		366,82	301,79	198,30	226,52
1	Белгородская область	20,553	15,132	9,005	11,961
		316,22	292,45	189,58	211,54
2	Брянская область	24,938	15,454	8,798	12,645
		307,79	264,45	187,40	206,97
3	Владимирская область	20,553	15,776	9,833	12,654
		316,22	304,90	207,02	225,75
4	Воронежская область	24,664	12,074	7,453	11,305
		366,82	295,56	193,94	222,79
5	Ивановская область	20,553	13,844	8,902	11,790
		349,95	289,34	200,48	224,93
6	Калужская область	24,116	17,386	7,660	11,732
		371,03	289,34	180,87	212,96
7	Костромская область	24,116	12,074	7,660	11,364
		345,74	301,79	189,58	216,57
8	Курская область	21,375	12,879	7,453	10,743
		349,95	289,34	209,20	231,68
9	Липецкая область	26,856	13,201	7,453	11,795
		324,66	289,34	189,58	212,65
10	Московская область	27,952	16,742	7,970	12,652
		400,55	314,23	207,02	239,11
11	Орловская область	24,664	12,879	7,453	11,361
		366,82	276,90	178,69	209,92
12	Рязанская область	24,938	13,844	7,660	11,642
		307,79	301,79	193,94	214,17
13	Смоленская область	24,664	14,810	8,281	12,143
		307,79	286,23	198,30	216,65
14	Тамбовская область	21,375	14,166	7,763	11,076
		307,79	298,68	207,02	224,11
15	Тверская область	27,952	14,810	8,384	12,842
		404,76	308,01	204,84	237,71
16	Тульская область	23,019	17,386	9,316	12,823
		337,30	336,01	196,12	222,30
17	Ярославская область	24,390	14,166	7,970	11,804
		375,25	273,79	204,84	231,26
18	г. Москва	29,596	18,030	10,972	15,400
		434,78	308,01	230,99	262,52
II	Северо-Западный федеральный округ, в среднем	30,693	16,903	10,558	15,204
		392,12	314,23	215,73	244,57
19	Республика Карелия	29,596	17,064	10,765	15,171
		396,33	317,34	226,63	253,82
20	Республика Коми	35,625	18,030	11,282	16,776
		404,76	323,56	228,81	257,15
21	Архангельская область	34,255	19,157	10,972	16,354
		400,55	326,68	230,99	258,37
22	Вологодская область	26,582	14,327	8,798	12,875
		375,25	292,45	200,48	228,96
23	Калининградская область	33,433	16,742	10,868	15,951
		371,03	301,79	213,55	238,97



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2019 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1479

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Хасанов

Ренат Зуфарович

ИНН 183471749992

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2020 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 687605

Настоящий диплом выдан

Касанову
Ренату
Зуфаровичу

в том, что он(а) с "01" января 2017 г. по "18" июля 2017 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Сасковская*
академия *интернат* *институт* *эконометрики,*
информатики, фриланс и графика

по *программе профессиональной*
переподготовки "Специд" стажисту
предпринимательства (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *18 июля 2017* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Касанова*
Рената *Зуфаровича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *аудит*
статистии предпринимательства (бизнеса)

Касанов
Ренат



Город *Москва*

МРО ГТММ. 1396.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 264

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002315-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002316-2

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010893-3

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Хасанову Ренату Зуфаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б», Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ; ТЗ № 160; Тел.: (495) 725-47-42; www.opcion.ru

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/00027/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4791R/776/00027/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** ООО «Оценочная компания «Имущество Плюс»
426061, Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Ворошилова, д.2А, офис 42.
ИНН 1831100180
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.
- Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.
- Франшиза:** не установлена.
- Территория страхования:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «25» мая 2019 года и действует до «24» мая 2020 года включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.



Коробейникова Т.В./

Страхователь:

М.П.

/Хасанов Р.З./

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск «21» мая 2019 г.
8 800 333 0 999, www.alfastan.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д.31, стр.Б

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4791R/776/00016/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4791R/776/00016/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Хасанов Ренат Зуфарович
Удмуртская Республика, гор. Ижевск, ул. Красноармейская, д. 88, кв. 91
ИНН 183471749992

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000.00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000.00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: по каждому страховому случаю не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» сентября 2019 года и действует до «31» августа 2020 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

/Т.В. Коробейникова/

Страхователь:

/Р.З. Хасанов/

Место и дата выдачи полиса:
г. Ижевск, «29» августа 2019 г

Проставлено и пронумеровано: 194

Оценщик: *[Подпись]*

Дата: 29.08.2019

Р.З. Хасанов
Оценщик
АО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ»
ИНН 183471749992

