



Судебный центр
оценки и экспертизы

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Фактический адрес: 105005, г.Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. ОГРН 1155000004686 от 10.11.2015г., ИНН 5038117374, КПП 503801001, р/с 40703810402680000022 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593; Тел. 8 (495) 272-1-555

Отчет № _____

**Определение рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью _____,
расположенных по адресу:**

Дата оценки: _____

Заказчик:

Исполнитель:

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Москва _____

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ВВЕДЕНИЕ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
1.6.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ФСО №1)	7
1.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
2.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	9
3.	ИСПОЛЪЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ	10
4.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	11
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	12
5.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.	ИСПОЛЪЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	20
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ	21
9.	АНАЛИЗ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1.	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА, ОБЗОР НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ	22
9.2.	ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	23
9.2.1.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
10.	КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
10.1.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	32
10.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
11.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	34
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
11.1.1.	ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ	34
11.1.2.	СБОР ИНФОРМАЦИИ ОБ АНАЛОГАХ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	34
11.1.3.	ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ АНАЛОГОВ	36
11.1.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	40
14.	ЛИТЕРАТУРА	41
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ	42
	Приложение 1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ	43
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	45
	Приложение 3. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЪЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	49

Сопроводительное письмо

Уважаемый _____!

В соответствии с Договором № _____, проведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью _____, расположенных по адресу: _____.

Настоящее сопроводительное письмо подготовлено АНО «Судебный центр оценки и экспертизы» на основании Отчета об оценке № _____. В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является: нежилые помещения.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку представленной ему информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной оценки будут использованы Заказчиком: для предоставления в суд.

Проведенные исследования показали, что:

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью _____, расположенных по адресу: _____, на дату оценки _____, округленно составляет:

(_____) рублей

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. (в последней редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№254-256 от 01.10.2007г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., стандартами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков «РОО».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за представленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

_____ **Н.В. Давыдова**



Введение

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	В соответствии с действующим законодательством применяются федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256, 255, 254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., стандартами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков «РОО».
Основание для проведения оценки	Применение указанных документов обязательно при проведении оценки на территории РФ
Порядковый номер отчета	
Дата осмотра объекта оценки	
Дата оценки	
Дата составления отчета	
Срок проведения оценки	
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость нежилых помещений, с учетом НДС, руб.	

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	
Имущественные права на объекты оценки	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости (без указаний границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в суд
Ограничения применения полученного результата	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть произведена в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в РФ, в том числе: <ul style="list-style-type: none">• Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", (с изменениями и дополнениями, в последней редакции);• ФСО № 1, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.07.2007г. № 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1);• ФСО № 2, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.07.2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)";• ФСО № 3, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 20.07.2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)";• ФСО №7, утвержденным приказом Министерства эконом. развития и торговли РФ от 25.09.2014г.

	№611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)";
Срок проведения оценки	
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	
Допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки. • Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на эффективную дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
Форма, вид, количество экземпляров отчета	Форма отчета - письменная, с изложением на русском языке с приложениями. Вид - повествовательный, развернутый. Количество отчетов - 1. Количество экземпляров отчета – 1.
1.3. Сведения о заказчике	
Заказчик	
Реквизиты Заказчика	
1.4. Сведения об исполнителе	
Исполнитель	
Реквизиты Исполнителя	
Оценщик	
Сведения о страховом полисе Оценщика	
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний	
Стаж оценочной деятельности	
Местонахождение оценщика	
Привлечение сторонних специалистов и организаций	
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	
Федеральные стандарты оценки:	

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки:

- Федеральные законы:
 1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (с изменениями и дополнениями, в последней редакции);
- Федеральные стандарты оценки:
- Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:
 1. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ. Введены Правлением Российского общества оценщиков в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО (протокол от 15 декабря 2004г. №56);
 2. ССО РОО 1-03-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 3. ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
 4. ССО РОО 1-03-2010 Типы имущества;
 5. ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки;
 6. ССО РОО 2-03-2010 Составление отчета об оценке;
 7. ССО РОО 2-05-2010 Оценка стоимости недвижимого имущества.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки данного объекта оценки

Целью настоящей работы является определение рыночной стоимости нежилых помещений. В соответствии с техническим заданием (приложение к Договору _____) установлен вид определяемых в ходе работы показателей – рыночные.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «...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 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (ФСО №2):

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Оценка выполнена на основании Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);

Федеральных стандартов оценочной деятельности: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254. Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.

1.6. Общие понятия оценки (ФСО №1)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
8. Подходы к оценке

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

1.7. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация.
2. Внутренняя информация.

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- бюллетень банковской статистики Центрального банка Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
- Российская торговая система (РТС) (Источник: <http://www.rts.ru/>);
- другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Законодательство и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (в посл. ред.);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (в посл. ред.);
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.

Информация предоставленная Заказчиком*:

№№ п.п.	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	
2	Технические характеристики	
3	Бухгалтерская информация	

**Копии представленных документов находятся в приложении к настоящему отчету.*

Анализ предоставленных документов, проведенный оценщиком в соответствии со ст.19 ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности.

1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Процедура оценки осуществляется в следующей последовательности:

- осмотр объекта оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- анализ возможных вариантов использования объекта с целью нахождения наилучшего и наиболее эффективного;
- выбор подходов и методов к оценке стоимости;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом выбранных подходов и методов оценки;
- составление письменного отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость - это ожидаемая наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства¹.

Это определение подразумевает, что совершение купли-продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

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

Кроме рыночной существуют следующие виды стоимости:

- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость – 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;
- кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется **рыночная стоимость**.

¹ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256.

3. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
2. При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из того, что у владельца и пользователя объекта оценки имелись права собственности на него.
3. Исходные данные об объекте оценки, использованные при подготовке отчета, получены, по мнению оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
4. Оценка выполнена на основе результатов анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.
5. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы и т. п.) по объекту оценки. Все подобные материалы включены в отчет исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об объекте оценки.
6. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное исследование, не входящее в задачу данного отчета.
7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет является конфиденциальным для оценщика. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.
8. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещена без письменного согласия оценщика.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценщик предоставляет копии хранящегося отчета или информацию из него правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
11. Мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данного исследования.
12. Все расчеты проведены с компьютерной точностью без учета округления, или с учетом такового, если это специально указывается в тексте. Следовательно, воспроизведение расчетов по представленным числовым данным должно учитывать эффект ограничения значений после запятой на бумажном носителе для всех промежуточных вычислений.
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев².

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание оцениваемых прав

В отношении оцениваемого объекта собственник обладает следующими правами (Таблица 1).

Таблица 1.

Вид имущества	Собственник	Основание
---------------	-------------	-----------

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом...».

5.2. Характеристика объекта оценки

Общая информация и основные характеристики объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об объекте оценки

Общие характеристики нежилого здания и оцениваемых помещений	
Адрес	
Год постройки	
Общая площадь здания	
Площадь застройки	
Памятник архитектуры	
Состояние архитектурно-конструктивных элементов здания	
Функциональное назначения здания	
Текущее использование оцениваемых помещений	
Кадастровый (или условный) номер	
Кадастровая стоимость, руб.	
Балансовая стоимость, руб.	
Этажность здания	
Конструктивное решение	
Этаж расположения объекта оценки	
Крытая парковка	
Наземная парковка	
Фундамент	
Материал стен	
Внутренние перегородки	
Кровля	
Перекрытия	
Строительный объем, куб. м.	
Износ здания на _____ год	
Юридический статус	
Право на Объект оценки	
Право на земельный участок	
Ограничительные условия	
Состояние помещений	
Строительный статус здания	
Состояние фасада	
Состояние главного входа	
Внутренняя отделка мест общего пользования	
Полы	

Внутренняя отделка стен	
Потолки	
Проемы оконные	
Проемы дверные	
Общее состояние	
Инженерное обеспечение	
Тип инженерного оборудования	
Состояние инженерного оборудования	
Лифты	
Отопление	
Водопровод	
Канализация	
Горячая вода	
Газ	
Электричество	
Телефон	
Интернет	
Кондиционирование воздуха	
Охрана	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	
Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющая на его стоимость	
Дополнительная информация (вся описанная в данном разделе информация будет в дальнейшем учтена в расчете стоимости объекта оценки)	

5.3. Описание местоположения объекта оценки

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на ул. _____.

Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г. _____

5. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект оценки – в соответствии со статьей ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ к объектам оценки относятся:

- a. Отдельные материальные объекты (вещи);
- b. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- c. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- d. Права требования, обязательства (долги)
- e. Работы, услуги, информация;
- f. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

***Примечание.** Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.*

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость (Ст.130 ГК РФ)) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения.

Право собственности – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц:

- a. Отчуждать собственность другим лицам;
- b. Передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;
- c. Отдавать имущество в залог;
- d. Распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо его обременять.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Цель оценки – определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

Улучшения - какие-либо физические объекты, размещённые в границах земельного участка и физически связанные с ней, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершённое строительство и другие объекты.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

***Примечание.** В практике оценки имущества используют принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.*

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) – является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Количественные характеристики объекта оценки – площади, объемы, высота помещений и т.п.

Качественные характеристики объекта оценки – технические и эксплуатационные характеристики, физический, внешнее и функциональное устаревание и совокупный износ.

Физический износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Неустраняемое (неисправимое) устаревание – в оценке **устаревание** объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Устраняемое (исправимое) устаревание – в оценке **устаревание** объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Кадастровая стоимость - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

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

Ограничения (обременения) - под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения, результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика об итоговой стоимости имущества.

Объект культурного наследия — место, сооружение (творение), комплекс (ансамбль), их части, связанные с ними территории или водные объекты, другие естественные, естественно антропогенные или созданные человеком объекты независимо от состояния сохранности, которые донесли до нашего времени ценность с антропологической, археологической, эстетической, этнографической, исторической, научной или художественной точки зрения и сохранили свою подлинность.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. Оценщики АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» являются членами одной из саморегулируемых организаций, и соответствуют требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.

Приведенные в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии:

- Федеральным законом № 135-ФЗ;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»;
- Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО).

АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.

Вознаграждение АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Директор

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы» _____ Н.В. Давыдова

Оценщик _____

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объекта оценки состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе объекта оценки;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- договора аренды;
- технической документации.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, сервисный, и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное и текущее назначение здания в настоящее время – _____.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта как:

- нежилое здание офисного и иного назначения.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

ВЫВОД:

Учитывая сложившиеся ситуацию, цель и назначение оценки, для объекта оценки принимается наиболее эффективное использование в качестве: текущего использования.



8. АНАЛИЗ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. Макроэкономические показатели, инвестиционная привлекательность рынка, обзор национальной экономики

Минэкономразвития опубликовало анализ состояния экономики за 7 месяцев 2015 года. Из этого анализа можно узнать, что:

— По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года.

— В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (–0,7% в июне).

— В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

— Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с июлем 2014 г. на 10,3%, а за период с начала года – на 7,7 процента.

— Сокращение реальной заработной платы в июле ускорилось до 9,2% с 8, % в июне текущего года. Реальная заработная плата за семь месяцев сократилась на 8,8 процента. Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 августа 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась на 6,2% по сравнению 1 июля 2015 года.

— Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

— В целом по стране в январе – июне 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 6,6 % (в январе – июне 2014 г. – на 3,1 %).

Из чего можно сделать следующие выводы:

— Падение экономики продолжается. В настоящий момент речь идет лишь о замедлении или ускорении падения, ни о каком росте речь пока не идет.

— Инвестиции продолжают снижаться, что в значительной мере откладывает перспективы восстановления экономики.

— Снижение ВВП в июле ускорилось по сравнению с первым полугодием, что также говорит о дальнейшем развитии кризиса.

— Падение курса рубля, рост инфляции, снижение сальдо платежного баланса, снижение золото-валютных запасов, падение экспорта и рост импорта вызовет значительные проблемы с исполнением бюджета в ближайшем будущем.

— На фоне экономического кризиса разрастается демографический и социальный кризис. Снижается рождаемость и продолжительность жизни, увеличивается смертность, снижаются реальные доходы населения.

— В августе ситуация из-за продолжения падения цен на нефть продолжит ухудшаться.

Но есть и положительные новости, так, например, министр Минэкономразвития **уверен**, что: "Мы считаем, что это, вероятно, нижняя точка, а затем начиная с третьего квартала будет некая корректировка в позитивную сторону." *Источник информации:* <https://economics.d3.ru/o-tekushchei-situatsii-v-ekonomike-rossijskoi-federatsii-po-itogam-ianvaria-iiulia-2015-goda-823521/>

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПОЛНОГО ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, ЗАПОЛНИТЕ ЗАЯВКУ НА WWW.EXPERT-OCENNIK.RU