



Московская  
экспертиза  
независимая

**МЭН**

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309;  
ИНН:5001079926; КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в ОАО АКБ  
«МОСОБЛБАНК»; Тел. (495) 648-58-50

**ОТЧЕТ № 462525-НК**  
**об оценке рыночной стоимости права собственности**  
**на объекты недвижимости:**  
**нежилое помещение №1, площадью 103,5 кв. м.**  
**и**  
**нежилое помещение №2, площадью 118,5 кв. м.,**  
**расположенных по адресу:**  
**Московская область,**  
**г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48.**

Дата оценки:  
21 октября 2011 года

Дата составления Отчета:  
22 октября 2011 года

2011 г.

**Уважаемый Антон Николаевич!**

В соответствии с Договором об оценке № 201011 от 20.10.2011 г. Специалистами ООО «МЭН», произведена оценка рыночной стоимости права собственности на Объект оценки, а именно: нежилое помещение №1, площадью 103,5 кв.м., и нежилое помещение №2, площадью 118,5, расположенных по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 21 октября 2011 г.

Назначение оценки: для продажи объекта.

Расчет стоимости права собственности на Объекты оценки: нежилые помещения, проведен на основании исследований технических характеристик объектов в период октябрь 2011 г., с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ).
- «О внесении изменений в Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации» №157-ФЗ от 27.07.2006г.,
- «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» №129-ФЗ от 13.07.2007 г.,
- «Об утверждении стандартов оценки», утв. Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001г.,
- «О признании утратившим силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности», утв. Постановлением №765 от 08.11.2007г.,
- ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3
- Гражданским Кодексом Российской Федерации,
- Стандартами Российского общества Оценщиков.

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о наиболее вероятной оценке рыночной стоимости права собственности на Объекты оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48. по состоянию на 21.10.2011 г.(с учетом округления):

нежилого помещения №1, площадью 103,5 кв.м. составляет:

**9 472 000,0 (Девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей,**

нежилого помещения №2, площадью 118,5, составляет:

**11 674 000,0 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят четыре) рублей.**

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «МЭН».

С уважением,  
Оценщик ООО «МЭН»

Мусатов Э..А.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	4
3.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	4
4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	6
5.1.	Термины и определения .....	6
2.2	Обзор подходов к оценке.....	7
3	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ...	12
4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
5	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..	19
7	ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	21
8	Оценка нежилого здания.....	24
9	СПИСОК, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	29
10	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ .....	29

**1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Таблица №1	
Объект оценки	Нежилое помещение №1, площадью 103,5 кв. м и нежилое помещение №2, площадью 118,5 кв.м.
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д. 48 , помещение №1, №2
Заказчик оценки	ООО «Центр градостроительных технологий», в лице Генерального директора Татарникова А.Н.
Собственник объекта оценки	ООО «Центр градостроительных технологий», в лице Генерального директора Татарникова А.Н.
Юридический адрес:	110029 г. Москва, ул. Гиляровского, д.47
Почтовый адрес:	107045 г. Москва, Рождественский бульвар, д.9,стр.1,оф.218
Реквизиты Заказчика:	ОГРН 1075007005050, ИНН 7702533436, КПП 77021001 Р/с 40702810838090112850, ОАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Основание проведения оценки	Договор об оценке № 201011 от 20.10.2011 г.
Дата осмотра объекта оценки	21 октября 2011 г.
Дата проведения оценки	21 октября 2011 г.
Дата составления Отчета	22 октября 2011 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость

**2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ**

Таблица №2. Сведения об Исполнителе	
Наименование исполнителя	ООО «МЭН» Адрес юридический: 143900, МО, г. Балашиха, ул. Первомайская, д.8 Тел: (499) 343-15-45; (495)648-58-50 <a href="http://www.menes.ru">www.menes.ru</a>
Дата присвоения ОГРН	19.10.2010г.
ОГРН	1105001004514
Реквизиты исполнителя	ИНН 5001079926, КПП 500101001, р/с № 40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК» г.Москва.
Сведения Специалиста-оценщика Мусатов Эдуард Александрович	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: Свидетельство Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный Совет» (адрес: г.Москва, Хохловский пер., д.5, тел/факс 623-01-91, реестровый номер в едином государственном реестре СРО за № 0011 от 28.10.2010г.)</li> <li>Сведения об образовании оценщика: – Диплом ВСБ 0331330, Оренбургский Государственный Университет по специальности «Экономика и управление на предприятиях машиностроения», квалификация «Экономист-менджер». – Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №373756 «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>Сведения о страховании ответственности оценщика: Полис № 50090800147001900447 от 30.08.2011г. в ООО САК «Первая Страховая Компания» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 1000 000 руб., лимитом до 30.08.2012г.</li> </ul>

**3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое

- профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
  3. Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
  4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
  5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
  6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
  7. Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
  8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
  9. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
  10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
  11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
  12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

#### **4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Согласование с Заказчиком целей и задач оценки объекта, заключение Договора на проведение оценки;

2. Выезд Оценщика на место, визуальный осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со Специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке и передача Заказчику.

## 5 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 5.1 Термины и определения

Определение **рыночной стоимости** приводится в редакции федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями).

«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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

**Право собственности** в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

**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.

**Подходы к оценке.** Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, при определении рыночной стоимости прав собственности на объекты недвижимости используются три основных подхода:

- **сравнительный подход;**
- **затратный подход;**
- **доходный подход.**

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

**Затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

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

**Фиксированный период экспозиции** - период экспозиции объекта, который принимается Оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком согласования результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке.

**Объект оценки** – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

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

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

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

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

Рыночная стоимость аренды является разновидностью рыночной стоимости и оценивается при сдаче объекта недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду.

### **Процесс оценки**

Процесс оценки включает:

- Осмотр объекта.
- Сбор необходимой информации.
- Применение общепринятых подходов к оценке стоимости.
- Согласование результатов и итоговая оценка стоимости.
- Написание отчета об оценке.

## **5.2 Обзор подходов к оценке**

**Подходы к оценке.** Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, при определении рыночной стоимости прав собственности на объекты недвижимости используются три основных подхода:

- **сравнительный подход;**

- **затратный подход;**
- **доходный подход.**

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

**Затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования результатов расчетов при использовании различных подходов к оценке.

### **Сравнительный подход**

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

Наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ стоимостей в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги и производится их корректировка с выходом на величины стоимости ставок образца. Набирается статистическая выборка и производится обработка с применением методов математической статистики

*Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Одним из способов определения необходимых корректировок является *метод парных продаж*. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

### **Затратный подход**



*Затратный подход* – как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износов;

*Затратный подход* основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка;
2. оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
3. расчет выявленных видов износа;
4. расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

1) *Определение стоимости участка земли*, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.

*Метод сравнения продаж* при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

*Метод распределения* основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

*Метод выделения* является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод используется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется.

*Метод разбивки на участки* применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

*Техника остатка для земли* применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли.

*Метод капитализации чистой земельной ренты* основан на принципе добавочной продуктивности, согласно которому после распределения между всеми факторами производства регулярных доходов от бизнеса, реализуемого на объекте недвижимости, часть этих доходов может быть отнесена к земельному участку.

2) *Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания* основано на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек.

Прямые затраты — затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

Косвенные затраты — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

*Определение значений прямых издержек* основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);
- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов.

*Прибыль предпринимателя* определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

3) *Износ* — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель (рис. 1).

*Физический износ* — постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный (нормативный);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Физический износ здания определяется следующим образом:

$$F_{\phi} = \frac{\left[ \sum_i^n F_i \cdot L_i \right]}{100};$$

$F_{\phi}$  — физический износ здания, (%);

$F_i$  — физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, (%);

$L_i$  — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости  $i$ -го конструктивного элемента (участка) в общей стоимости здания;

$n$  — количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей — по их сметной стоимости.

*Функциональный износ* — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

*Внешний (экономический) износ* — обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

4) Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $C_{об}$ ) определяется как суммы стоимости участка земли ( $C_{уз}$ ) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ( $C_{вс}$ ) за минусом накопленного износа ( $C_{из}$ ):

$$C_{об} = C_{уз} + C_{вс} - C_{из}$$

### **Доходный подход**

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

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Следует отметить, что 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 выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Процедура оценки объекта методом капитализации состоит из следующих этапов:

1. Определение рыночной (т.е. средней, преобладающей на момент оценки) арендной ставки для оцениваемого объекта.
2. Оценка потенциального валового дохода, т.е. того дохода, который объект способен приносить при условии 100% использования всех площадей, пригодных для сдачи в аренду.
3. Оценка эффективного валового дохода как разности между потенциальным валовым доходом и потерями, связанными с простым площадями и несвоевременным внесением арендных платежей.
4. Оценка чистого операционного дохода как разности между эффективным валовым доходом и операционными расходами.
5. Оценка ставки капитализации.
6. Расчет стоимости объекта с использованием формулы:

$$S = \frac{NOI}{k}, \text{ где}$$

S – рыночная стоимость объекта недвижимости;

NOI – чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

k – ставка капитализации.

## 6 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Инвесторы проявляют интерес к объектам в Москве и Подмосковье – офисным, складским комплексам и торговым центрам**

По данным консалтинговой компании Praedium Oncor International, летом 2011 года в сегменте capital markets наблюдалась высокая относительно прошлых лет активность со стороны как российских, так и западных инвесторов. Заметный интерес инвесторов проявился в отношении офисных и складских комплексов, а также торговых центров, расположенных в Москве и Московском регионе.

Особенно насыщенным с точки зрения заключения инвестиционных сделок и привлечения финансирования проектов стал последний месяц лета. В Москве инвестиционная активность проявилась наиболее ярко. В июле-августе стало известно о заключении ряда инвестиционных сделок в отношении проектов в сегменте офисной недвижимости. В начале августа было объявлено о продаже компанией ТНК-ВР своего офиса на Старом Арбате.

В июле 2011 года группа РМБ и компания Capital Group объявили о сделке по реализации трех торговых центров общей площадью 19 500 кв. м, входивших в сеть «Метромаркет». Компания РМБ Инвест приобрела ключевые ТЦ «Метромаркета», расположенные у станций метро «Сокол», «Пролетарская» и «Тимирязевская». Агентом сделки выступила компания Praedium ONCOR International.

Кроме того, Фонд UFG Real Estate приобрел два построенных девелопером Capital Group бизнес-центра в Москве: БЦ «Конкорд» и БЦ «Пушкинский дом». Чуть позже фонду UFG Real Estate был продан и последний торговый центр MetroMarket площадью 9 450 кв.м. у станции метро «Шаболовская». Capital Group объясняет продажу своих объектов тем, что девелопер решил отказаться от недвижимости мелких форматов и реинвестировать средства на реализацию новых проектов. Среди них - застройка участка №16 в «Москва-Сити» (250 тыс. кв.м), строительство многофункциональных комплексов на Хорошевском шоссе (180 тыс. кв.м) и на Ростокинской улице (300 тыс. кв.м). В прошедшем месяце сменил владельца и торговый центр «Дрим хаус» в Барвихе общей площадью 13 000 кв.м (9 300 кв.м – торговая). Новым собственником стал Fund Romanov Property Holdings.

В сегменте складской недвижимости в августе также была отмечена высокая инвестиционная активность. РНК Group заявила о продаже около 393 тыс. кв.м. складской недвижимости в подмосковном Чехове. Потенциальным покупателем может стать американский фонд Hines Global REIT. Полученные от продажи средства планируется направить на финансирование двух других строящихся проектов РНК. Структуры банка ВТБ продают проект логистического комплекса площадью 213 000 кв.м с контейнерной площадкой на 16 Га в Дмитровском районе Подмосковья. Этот участок примыкает к складскому комплексу Raven Russia «Лобня» (52 930 кв.м) и в случае приобретения компанией Raven Russia может стать второй очередью проекта.

Тенденция к восстановлению инвестиционной активности также наметилась и в регионах России. Так, «КИТ Финанс» предоставил ЗАО «DVI Холдинг» кредит, который был предоставлен компании для завершения строительства ТРК «КомсоМОЛЛ». Открытие торгового центра запланировано на ноябрь 2011 года.

Рынок финансирования по-прежнему демонстрирует заметную активность. Так, Газпромбанк открыл кредитную линию на \$345 миллионов компании «Сити Палас» на финансирование строительства МФК «Башня «Эволюция», расположенного на территории ММДЦ «Москва-Сити». «Нордеа банк» выдал AFI Development и «Снегири Девелопмент» кредит, средства которого предоставлены на рефинансирование офисного комплекса класса А «Четыре ветра» (общая площадь двух 10-ти этажных зданий составляет 28 308 кв.м), являющегося совместным проектом двух девелоперских компаний. Среднерусский банк

Сбербанк России и ООО «МЛП-Подольск» заключили договор об открытии кредитной линии с лимитом в \$143,8. Выделенные средства будут направлены в течение 2011 года на финансирование строительства второй очереди складского комплекса класса А «МЛП-Подольск».

В начале сентября 2011 года Международное рейтинговое агентство «Standart & Poor's» подтвердило суверенные кредитные рейтинги России. Прогноз - «стабильный». В результате, в ближайшей перспективе можно ожидать повышения доверия к российскому рынку со стороны инвесторов, и, как следствие, роста объемов капиталовложений.

*Praedium ONCOR International – международная консалтинговая компания, предоставляющая полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости России: структурирование инвестиционных транзакций, привлечение финансирования, стратегический консалтинг и оценка, аналитика, брокеридж. Компания работает во всех сегментах качественной коммерческой недвижимости - офисной, торговой, складской, индустриальной и гостиничной.*

Обзор подготовлен компанией **Praedium ONCOR International**

Город Дмитров славится не только своей прекрасной экологической обстановкой, чистым воздухом и живописными ландшафтами, но и тем, что он по праву считается одним из самых популярных подмосковных туристических центров, который в последние годы развивается активными темпами. Именно поэтому коммерческая недвижимость Дмитрова среди предпринимателей и инвесторов пользуется огромной востребованностью – деловые люди понимают, что вложенные в такую недвижимость деньги в ближайшее время вернутся им в значительно больших размерах.

На сегодняшний день коммерческая недвижимость в Дмитрове – это солидный и большой выбор объектов для ведения практически любого вида бизнеса. Ежемесячно на продажу выставляются новые помещения коммерческого назначения, что и неудивительно, если принять во внимание темпы строительства таких объектов. Рынок коммерческой недвижимости г. Дмитрова наших дней – это крупные магазины, развлекательные и торговые центры, в которых сдаются торговые площади в аренду, деловые здания с обилием офисных помещений, отдельно стоящие объекты.

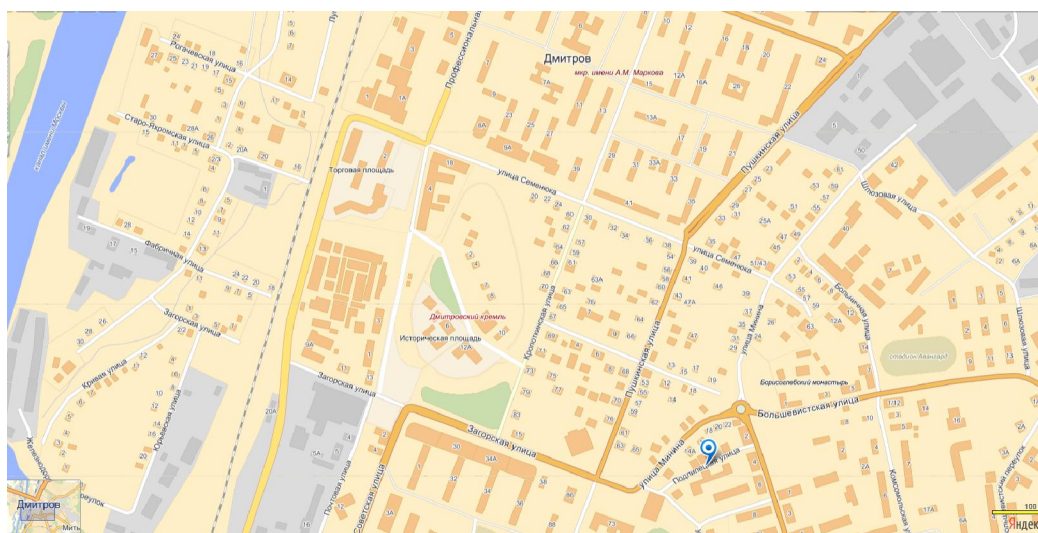
Любой застройщик изначально закладывает в проект возведения жилых домов и кварталов строительство помещений под коммерческую недвижимость. Дмитрову и его жителям, это, конечно же, выгодно, ведь открытие новых торговых точек и сервисных предприятий означает, во-первых, удобство проживания, а во-вторых, возможность трудоустроиться в новой компании.

Несмотря на то, что до полного выхода из кризиса понадобится еще много времени, тренды, преобладающие на рынке, указывают на уверенное восстановление в секторе коммерческой недвижимости.

- Возобновление строительства
- Рост арендных ставок
- Повышение спроса на офисную недвижимость
- Инвестиционная активность

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Карты местонахождения объектов оценки:



### Описание местоположения

Дми́тров — город в России, административный центр Дмитровского района Московской области, порт на канале имени Москвы в 65 км к северу от Москвы, Город воинской славы. В октябре 2008 года Дмитрову присвоено звание «Город воинской славы». Население 63,3 тыс. жителей (2010).

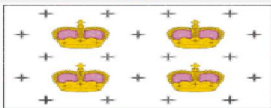
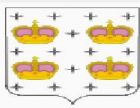






Сегодня Дмитров - стремительно развивающийся регион, занимающий одно из первых мест в области по объему инвестиций. Выгодное географическое положение, удобное транспортное сообщение, наличие современных средств коммуникаций и благоприятный деловой климат делают наш район привлекательным и надежным для вложений. Он стал не только крупным промышленным и научным центром, но и одним из крупнейших сельскохозяйственных производителей области, освоившим самые передовые технологии агробизнеса.

Впечатляют масштабы строительства новых объектов. Здесь расположены такие известные горнолыжные курорты, как парк 'Сорочаны', 'Волен', 'Яхрома', клуб Леонида Тягачева, парк

'Экстрим' и стрелковый комплекс 'Лисья нора'. Уже стало традицией проводить на дмитровской земле самый массовый праздник спорта в нашей стране - соревнования 'Лыжня России'.

Развивая экономику, социальную сферу и туризм, мы одновременно ведем огромную работу по возрождению уникальных памятников истории и культуры, доставшихся от предков. Своей первозданной красотой засияли наши древние святыни - Успенский кафедральный собор с великолепным иконостасом и декоративными рельефными изразцами, Борисоглебский мужской монастырь, многочисленные храмы... Новый облик приобретают площади и улицы города, украшенные памятниками, цветниками и фонтанами.

Наш древний город устремлен в будущее. Он динамично развивается и представляет собой наглядный пример возрождения России.

Флаг	Герб
	
Страна	Россия
Субъект федерации	Московская область
Муниципальный район	Дмитровский
Координаты	 56°21'00" с. ш. 37°32'00" в. д.   
Основан	1154
Площадь	26 км²
Высота центра	160 м
Население	 63 275 человек (2010)
Этнохороним	дмитровчане, дмитровчанин, дмитровчанка; дмитровцы, дмитровец
Часовой пояс	UTC+4
Телефонный код	+7 49622
Автомобильный код	50, 90, 150, 190
Код ОКАТО	46 615
Официальный сайт	<a href="http://www.dmitrov-reg.ru">http://www.dmitrov-reg.ru</a> 

### Городская застройка XVIII — начала XX веков

В Дмитрове до начала массового строительства 1960-х годов преобладала деревянная усадебная застройка. И сейчас пригороды и некоторые центральные кварталы Дмитрова — это одно-двухэтажные частные дома с садами, сохраняющие историческую городскую среду.

В городе сохранились образцы деревянной застройки XIX-начала XX века, среди них:

- Дом купца и городского головы Возничихина (1-я четверть XIX века). В нём в 1837 останавливался В. А. Жуковский со своим воспитанником, будущим императором Александром II. Уже после восшествия на престол Александр приезжал сюда снова в 1858.
- Дом Клятовых (1822) в стиле деревянного классицизма, находится на углу Загорской и Кропоткинской улиц (Сергиевской и Дворянской до революции).
- Дом купца Новосёлова (1842) в стиле ампира; расположен возле дома Клятовых.
- Дом купцов Фуфаевых (1840-е — 1850-е) на углу Пушкинской ул. и ул. Семенюка представляет собой наиболее характерный пример жилой застройки Дмитрова XIX века.

Широкое распространение на рубеже XIX и XX веков получил деревянный модерн, представленный следующими зданиями:

- Дом местного предводителя дворянства графа М. А. Олсуфьева, председателя дмитровской земской управы (1896). В нём провёл последние годы жизни (1918—1921) П. А. Кропоткин, о чём сообщает установленная в 1924 году памятная доска. Сейчас в доме, оказавшемся в окружении современных многоэтажных зданий, расположен музей Кропоткина.
- Дом графини О. Д. Милютиной (около 1900), дочери военного министра Д. А. Милютина. Расположен на Загорской улице.



- Дом князя Вадбольского (начало XX века) на ул. Лиры Никольской.
- Дом купца Рыбакова (начало XX века) неподалёку от дома Возничихина на Рогачёвской улице.

Одним из наиболее ранних образцов сохранившейся жилой каменной застройки является дом купца Титова в стиле классицизма. Точная дата его постройки неизвестна, но он уже показан на плане Дмитрова 1800 года. Во второй половине XIX века дом принадлежал городскому голове А. П. Емельянову. Находится между рекой Яхрома и каналом.

За рекой Яхрома располагалась усадьба хлеботорговцев, купцов первой гильдии А. И. и И. А. Толчёновых. От неё сохранился дом (1785—1788, возможно по проекту Н. П. Осипова), флигель (1774) и остатки сада. Усадьба была продана в 1796 купцу первой гильдии И. А. Тугаринову (отчего стала известна как «Тугаринов дом»), в 1840-х принадлежала М. А. Архангельской, после пришла в упадок, была перестроена, однако в 1968—1974 дом и флигель восстановлены в первоначальном виде под руководством Л. А. Беловой. В окрестностях усадьбы расположена построенная Тугариновым в первой четверти XIX века богадельня.

В 1930-х вошла в черту города другая усадьба — Подлипичье. Она была основана ещё в XVII веке дьяком Григорием Пятово, с 1685 по конец XVIII века принадлежала дворянскому роду Хитрово, в середине XIX века Н. А. Пономарёвой, в 1890—1917 фабрикантам Ляминым, владельцам Покровской мануфактуры, после революции перешла в собственность Товарищества Покровской мануфактуры. Планировка усадьбы утрачена — сохранились лишь дом (вторая половина XVIII века, неоднократно перестраивался в XIX и XX веках) и Казанская церковь (1735).

Следует отметить также здание вокзала, построенное по разным данным в 1887 или 1900 годах.

#### **Новые достопримечательности**

Во время масштабной кампании по благоустройству города, развернувшейся в канун празднования его 850-летия, облик Дмитрова заметно изменился. В числе прочего были установлены памятники и скульптуры, среди которых:

- Памятник Юрию Долгорукому (2001, скульптор В. М. Церковников) у южного входа в кремль
- Памятник Кириллу и Мефодию (2004, скульптор А. И. Рукавишников, архитектор Р. В. Нарский) у Успенского собора
- Памятник П. А. Кропоткину (2004, скульптор А. И. Рукавишников) и скульптурная композиция, изображающая дмитровчан разных сословий и эпох на ул. Кропоткинской (2003, скульптор А. Караулов, архитектор Г. Гуляева)
- Памятник Борису и Глебу у стен монастыря (2006, скульптор А. И. Рукавишников) — уникальный тем, что на одном пьедестале расположены две конные фигуры и др.

Запущены фонтаны:

- Фонтан «Лилия» (2004, по проекту А. И. Рукавишникова)
- Фонтан «Ожидание» (2003, скульптор А. И. Рукавишников, архитектор Р. В. Нарский)
- Каскад фонтанов на центральной площади и др.

На месте монумента-танка Т-34, установленного в память о сражавшихся здесь во время Великой Отечественной войны солдатах, в центре города 8 ноября 2001 года зажжён Вечный огонь (архитектор Р. Нарский, скульптор А. Шитов). Сам танк перевезён на окраину Дмитрова, где были остановлены немецко-фашистские войска. В 2001 была открыта «Аллея славы» (архитекторы Н.Потапова, И.Смирнова, Ю.Гуляева) с посаженными в честь почётных горожан каштанами.

В 2004 году Государственным Банком России была выпущена в обращение коллекционная монета "Дмитров" номиналом 10 рублей из серии "Древние города России". На реверсе монеты — изображение Успенского собора Дмитровского Кремля на фоне панорамы города, выше — герб города Дмитрова.

**Сегодня престижность района во многом определяется следующими факторами:**

- расположение района
- историческая и архитектурная ценность сооружений, их внешняя привлекательность и степень физического износа;
- наличие необходимой инфраструктуры в районе;
- количество домов высокого качества в районе, наличие равноценного окружения;
- низкая концентрация населения, благоприятный социальный состав жителей;

благоприятная экологическая обстановка (отсутствие вредных производств, загазованности, радиационного фона, шума);

- низкий уровень криминогенности;
- отсутствие в районе объектов, соседство с которыми может вызвать психологический дискомфорт (тюрьмы, психиатрические и инфекционные больницы, диспансеры);
- наличие рекреационных зон (парки, скверы, детские площадки);
- удобство транспортного сообщения.

Полнота соответствия характеристики района перечисленным параметрам позволяет судить о степени его престижности.

**Характеристика показателей объекта оценки**

Таблица №3	
Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>3.1 Характеристика местонахождения объекта</i>	
Город	Дмитров
Район	Дмитровский
Адрес	Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48 помещение №1 и №2
Близость к городским магистралям (мин.)	50 км от МКАД
Транспортная доступность	Автобус (м. Алтуфьево), электропоезд от Савеловского вокзала (1 час езды)
Инфраструктура района	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Экология района	Низкая загрязненность
<i>3.3 Характеристика объекта оценки</i>	
Кадастровый (или условный) номер помещения №1	50-50-04/009/2009-435
Кадастровый (или условный) номер помещения №2	50-50-04/009/2009-436
Этаж расположения	Цокольный
Площадь помещение №1, кв. м: общая	103,5 кв.м.
Площадь помещение №2, кв. м: общая	118,5 кв.м.
<b>Описание здания</b>	
<b>Тип и назначение здания</b>	Нежилое помещение в многоквартирном жилом доме
<b>Год постройки</b>	2007
<b>Капитальный ремонт</b>	не требуется
<b>Общая площадь кв.м.</b>	103,5 м2/118,5 м2
<b>Функциональное назначение</b>	Нежилое
<b>Этажность</b>	6
<b>Подвал</b>	есть
<b>Лифт</b>	нет
<b>Системы безопасности</b>	системы сигнализации
<b>Предполагаемое использование</b>	Офисное помещение

<b>Юридические права</b>	собственность
<b>Ограничение права</b>	Не зарегистрировано
<b>Состояние</b>	Улучшенная внутренняя отделка, хорошее состояние конструктивных элементов и элементов отделки фасада
<b>Фундамент</b>	Монолитный бетонный
<b>Стены и перегородки</b>	Бетонные
<b>Перекрытия</b>	Железобетонные
<b>Кровля</b>	мягкая по ж\б плитам
<b>Полы</b>	плитка
<b>Проемы оконные</b>	пластиковые оконные блоки
<b>Проемы дверные</b>	деревянные
<b>Внутренние санитарно-технические и электрические устройства</b>	Центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, электроосвещение
<b>Отделка здания</b>	
<b>Наружная отделка</b>	Наружные стены сложной слоистой конструкции: окрашены в три оттенка желтого цвета.
<b>Внутренняя отделка</b>	плитка, окраска, стеновые панели

## 8 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ)** - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- *быть финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность вреди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

*Учитывая специфику и местоположение объекта оценки – нежилые помещения в здании жилого дома, расположенное вблизи транспортных развязок с высоким трафиком, а также отремонтированных специально под офисные помещения, оценщики пришли к выводу, что использование Объектов оценки под офисные помещения, является наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.*

## 9 ВЫБОР МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Оценщики при проведении оценки обязаны использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного

подхода\*.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

*Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить затратный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки, представляет собой встроенное помещение, т.е. имеются общие стены с соседними квартирами. В данном случае затратным подходом не представляется возможным корректно рассчитать рыночную стоимость 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 для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Имеющаяся у оценщиков информация позволяет применить сравнительный подход к оценке объекта оценки.*

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования, т.е. период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату

---

\* Гл. 4, п. 20 ФСО-1

оценки.

*В данном случае объекты оценки еще не сдавались в аренду, и построить достоверный денежный поток не представляется возможным.*

**ВЫВОД:** *Оценщик принял решение отказаться от определения объекта оценки методами затратного и доходного подходов. Целью настоящих расчетов является определение рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии с изложенным выше, рыночную стоимость объекта оценки наиболее адекватно будет отражать метод сравнительного анализа продаж, как наиболее объективно отражающий на текущий момент времени сделки с аналогичными объектами, сложившуюся конъюнктуру и мотивацию продавца и покупателя на открытом конкурентном рынке.*

## 10 ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При использовании сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости с точки зрения сравнительного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучен рынок предложений по объектам, выставленным на продажу, сопоставимым с оцениваемыми объектами;
- собрана и проверена информация по каждому отобранному объекту;
- проведен анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по характеристикам удаленности, площади и состояния;
- согласованы, скорректированы стоимости сопоставимых объектов недвижимости и выведен средний показатель величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации удалось найти данные о сделках по сдаче в аренду объектов, сходных с оцениваемыми. При сравнительном анализе арендных ставок мы опирались и на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной арендной ставке предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. Сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых заключается в использовании занимаемых площадей прежде всего в сфере предоставления услуг. Представленные ниже данные о сопоставимых объектах получены на основе как собственной базы данных и баз ряда региональных агентств недвижимости.

В результате изучения рынка были сделаны допущения для внесения необходимых корректировок, которые отражены в следующей ниже таблице.

Величина поправок (корректировок) Оценщиками вносилась последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору. В стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1м<sup>2</sup>) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком: плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого; минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

### **Определение стоимости объекта оценки**

Объектом оценки является нежилое офисное помещение.

Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке вторичной недвижимости за октябрь 2011 г., производился с использованием данных риэлтерских агентств «Недвижимость и Цены», «Из рук в руки» и др.

Данные, указанные в объявлениях на продажу, дополнительно уточнялись посредством телефонных переговоров. Выборку рыночной информации Оценщики проводили в соответствии со следующими критериями: характеристики домов, в которых расположены объекты-аналоги, площадь квартир, дата продажи, состояние квартир, местоположение, физические характеристики и т.д. Аналоги были выбраны исходя из принципа максимальной сопоставимости с объектом оценки. Для объекта оценки были подобраны 3 аналога.

## Описание объектов аналогов

### Аналог 1

**15 500 000 руб.**  
 Офис, Московская область, ш. Дмитровское, 15 км., Лобня [посмотреть на карте](#)  
 офис, 154 м<sup>2</sup>  
 Упакованный офис. Возможна аренда.

**Информация по зданию**

Площадь здания	154 м <sup>2</sup>	Тип строения	ЖФ
Год постройки	2007	Этажность	17

**Коммуникации**

Электричество	да	Газ	нет
Охрана	да	Парковка	да
Лифт	да	Водоснабжение	да
Канализация	да	Отопление	да

**Информация по помещению**

Площадь помещения	154 м <sup>2</sup>	Состояние	отличное
Этаж	1	Телефон/интернет	да / да

**Контактная информация**

Разместил(а) ..... [Дмитрий Гаврилов](#)  
 Компания ..... [Сфера Эстейт](#)  
 Телефон ..... +7 (916) 637-02-70  
 Размещено ..... 04.10.2011  
[Написать сообщение](#)

### Аналог 2

**ИЗ РУК В РУКИ**  
 www.izr.ru

Введите ключевое слово, id объявления или номер телефона

Искать только в текущей категории  Искать только по заголовкам объявлений

**УСПЕЙ КУПИТЬ ОФИС!**  
**ЛУЧШИЕ ЦЕНЫ СЕЗОНА**

Главная > Недвижимость > Коммерческая: Продажа > Офисы [Вернуться к объявлениям](#)  
8 217 000 руб. ▾

**Офис 74.7 кв.м, жилой дом, отдельный вход, Балашихинский, Балашиха, Флерова ул, 4А(19?, этаж 19)(/), евроремонт**

Объявление На карте

Балашиха, нежилое помещение 74,7 м<sup>2</sup>, центр города, ул. Флерова, д.4А, новостройка, 19 технический этаж, свободное назначение, ремонт, телефон, интернет.  
 В настоящий момент сдается под офис. Собственность. Собственник, без посредников, продаю.

**Балашиха, Флерова ул, 4А**

**Основные характеристики** | Все

Регион	Россия, Московская, Балашихинский, Балашиха
Общая площадь	74,7 кв.м
Этаж	19
Отдельный вход	<input checked="" type="checkbox"/>
Ремонт	евроремонт
Городской телефон	<input checked="" type="checkbox"/>

8-916-807-55-99 [Все объявления продавца](#) 14

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте izr.ru

Объявление № 142931562 Дата подачи: 20 октября 2011  
 Просмотров: 2 Частное объявление

**Спецпредложения**

**ЖК «Лосинный остров» от 5,2 млн. рублей! ДОНСТРОЙ**

Продажа по 214-ФЗ. Квартиры от 40 кв.м. Великолепные виды! Подземный паркинг. Охраняемая территория. Ипотека ОАО ВТБ24

+7 (495) 925-47-47 **ДОНСТРОЙ**

**Дачный поселок «Матренино»**

Синферопольское ш. 85 км. Охраняемый


### Аналог 3

**Из рук в руки**  
www.igr.ru

Введите ключевое слово, ID объявления или номер телефона

Искать только в текущей категории  Искать только по заголовкам объявлений

---



Главная > Недвижимость > Коммерческая Продажа > Офисы [Вернуться к объявлениям](#)

**Продам нежилое помещение в Пушкино, Надсоновская д.24** **5 850 000 руб.**

Объявление На карте

Продам нежилое помещение в Пушкино, Надсоновская д.24, 3 этаж 10-этажного дома, 65 кв.м, две комнаты 30 кв.м.+20 кв.м, утепленная подзия 6 кв.м, су, евроотделка, 2 кондиционера, телефонная линия, интернет, окна во двор дома, два входа : со двора и с улицы, право крыльцо от Торгового Дома «Пушкиносити».

**Пушкино, надсоновская**

Основные характеристики | Все


Регион.....Россия, Московская, Пушкинский, Пушкино  
Общая площадь.....65 кв.м  
Городской телефон.....

**Портал недвижимости Абу.ги** [Все объявления продавца](#) 1786

Контактное лицо  
Иванова Ольга  
 +7(835)1226216  
 <http://pushkino.abu.ru/object/office/29150120215109.html>

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте igr.ru

Объявление № 140930353      Дата подачи: 20 октября 2011  
Просмотров: 12      Интернет-партнер



**Спецпредложения**

[ЖК «МАРЭ» рядом с г. Железнодорожный](#)

**от 41 900 руб/кв.м**

Монолит-кирпич, 1,2-3-к. комн., 14-ры с видом на озеро и Березовую рощу. Близ парковки от ж/д ст. Илетья. Субсидия. Скидки

(495) 788-86-86



от 41 900 руб/кв.м

[Skuratov House](#)

КИМОСТИ

**ООО «МЭН»**

помещений.

та оценки.

Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
, ш. Дмитровское, г. Лобня	МО, Балашиха, Флерова ул., 4А	МО, г. Пушкино, ул. Надсоновская, д.24
Дмитровское шоссе	Горьковское шоссе	Ярославское шоссе
г. Лобня	г. Балашиха	г. Пушкино
собственность	собственность	собственность
свободное	свободное	свободное
15	20	20
Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
realty.dmir.ru	igt.ru	igt.ru
Октябрь 2011г.		
8 916 637 02 70	8 916 807 55 99	8 985 122 62 16
154,0	74,7	65,0
<b>15 500 000</b>	<b>8 217 000</b>	<b>5 860 000</b>
<b>100 649</b>	<b>110 000</b>	<b>90 000</b>
Н встроенно-пристроенные	ПСН встроенно-пристроенные	ПСН встроенно-пристроенные
Подведены/ функционируют	Подведены/ функционируют	Подведены/ функционируют
евроремонт	евроремонт	евроремонт



Таблица корректировок

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Направление	МО, ш. Дмитровское, г. Лобня	МО, Балашиха, Флерова ул., 4А	МО, г. Пушкино, ул. Надсоновская, д.24	МО, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, 48, помещение №1, №2
Региональная трасса	Дмитровское шоссе	Горьковское шоссе	Ярославское шоссе	Волоколамское шоссе
Местоположение	г. Лобня	г. Балашиха	г. Пушкино	р.п. Нахабино
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Удаленность от МКАД, км	15	20	20	50
Наличие парковки	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Источник информации	realty.dmir.ru	irr.ru	irr.ru	irr.ru
Время продажи	Октябрь 2011г.			
Контакт	8 916 637 02 70	8 916 807 55 99	8 985 122 62 16	
Общая площадь, кв. м.	154,0	74,7	65,0	103,5
				118,5
Цена, руб.	<b>15 500 000</b>	<b>8 217 000</b>	<b>5 860 000</b>	
Цена 1 кв. м, руб. / в год	<b>100 649</b>	<b>110 000</b>	<b>90 000</b>	
Корректировка на торг	<b>-1,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-1,0%</b>	
Скоррект. цена, руб./1кв.м.	<b>99 642,5</b>	<b>108 900,0</b>	<b>89 100,0</b>	
Объемно-планировочная характеристика объекта недвижимости	ПСН встроенно-пристроенные 1/17	ПСН встроенно-пристроенные19/19	ПСН встроенно-пристроенные3/18	ПСН встроенно-пристроенные1/6
Корректировка на объемно-планировочную характ,-ку	<b>0%</b>	<b>+3%</b>	<b>+3%</b>	
Скоррект. цена, руб./1кв.м.	<b>99 642,5</b>	<b>112 167,0</b>	<b>91 773,0</b>	
Удаленность от МКАД, км.	15	20	20	50
Корректировка на объемно-планировочную характ,-ку	<b>-2,5%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-2,5%</b>	
Скоррект. цена, руб./1кв.м.	<b>97 151,44</b>	<b>109 362,82</b>	<b>89 478,67</b>	
Коммуникации	Подведены/ функционируют	Подведены/ функционируют	Подведены/ функционируют	Подведены/ функционируют
Кач-во внутренней отделки	евроремонт	евроремонт	евроремонт	евроремонт
Скоррект. цена, руб./1кв.м.	<b>97 151,44</b>	<b>109 362,82</b>	<b>89 478,67</b>	
Кол-во корректировок	2	3	3	

Удельные веса	0,4	0,3	0,3	
Среднее значение ст-ти 1 кв.м. Объекта оценки, руб.	91 513,0			
Среднерыночная стоимость нежилого помещения №1, площадью 103,5 кв.м., руб.	9 472 000,0			
Среднерыночная стоимость нежилого помещения №2 площадью 118,5 кв.м., руб.	11 674 000,0			

СРЕДНЕРЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, А ИМЕННО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 103,5 КВ.М., (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ) СОСТАВЛЯЕТ:

**9 472 000,0 (Девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей,**

СТОИМОСТЬ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №2, ПЛОЩАДЬЮ 118,5 КВ.М., (С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ) СОСТАВЛЯЕТ:

**11 674 000,0 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят четыре) рублей.**

## **Обоснование применения корректировок:**

**Ценообразующими факторами для объектов недвижимости на дату, соответствующую оценке, являются:**

### **Права собственности**

Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, следовательно, поправка не вносится.

### **Условия финансирования**

Условия финансовых расчетов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 0.

### **Условия продажи**

Условия купли-продажи объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия купли-продажи равна 0.

### **Дата предложения**

Все аналоги выставлены на продажу в октябре 2011г., поэтому поправка на дату предложения принимается равной 0.

### **Уторговывание**

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 5%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект. Корректировка применялась *минус 1 %*.

### **Удаленность от МКАД.**

Стоимость складских помещений при прочих равных условиях зависит от удаленности от МКАД либо иных основных транспортных развязок. Объекты, расположенные ближе к МКАД, дороже их аналогов, расположенных на большем удалении. Диапазон скидки в среднем может составлять от 5% до 50%. Все объекты, расположены на удаленности 15- 20 км от МКАД, а объект оценки расположен в 50 км от МКАД. Так как все объекты аналоги и объекты оценки являются коммерческими помещениями, для которых главную роль играет проходимость данных помещений, а они расположены в активно развивающихся городах, то корректировка применялась *минус 2,5 %*.

### **Наличие коммуникаций.**

Данный вид поправок вводится на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие на участке коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земли. Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д. Так все объекты аналоги имеют все аналогичные коммуникации как и объекты оценки корректировка не применялась.

### **Корректировка на характеристику объекта недвижимости.**

Объекты с помещениями свободного назначения на региональном рынке представлены как отдельными зданиями, так и встроено-пристроенными их частями. Как правило, в первом случае стоимость объектов выше из-за наличия обособленного доступа к помещениям, лучшими условиями для парковки транспорта, неограниченной возможностью (отсутствием

сервитутов) в пользовании коммуникациями здания, а также дополнительными возможностями, которые дает право собственности/аренды на прилегающей к обособленному зданию земельный участок.

В нашем случае объекты-аналоги встроено-пристроенные помещения в здании жилого дома, как и объект, представленный к оценке. Корректировка применялась в размере плюс 3% для объектов аналогов №2 и №3 так как они расположены не на первом этаже, что влияет на проходимость данных помещений.

#### **Корректировка на наличие и качество отделки**

Качество внутренней отделки имеет немаловажное значение для покупателей, поскольку это может повлечь за собой определенные затраты на приведение помещения в состояние, необходимое для его непосредственной эксплуатации. Аналоги объекты имеют отделку аналогичную объектам оценки. Корректировка не применялась.

#### **Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом округления:**

<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, (с учетом округления) руб.</b>
<b>Нежилое помещение №1, общей площадью 103,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48</b>	<b>9 472 000,0 (Девять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей</b>
<b>Нежилое помещение №2, общей площадью 118,5 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Подлипецкая слобода, д.48</b>	<b>11 674 000,0 (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей</b>

Оценщик

Мусатов Э.А.

## 8 СПИСОК, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

### Нормативные акты:

Конституция РФ;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

### Стандарты оценки:

ФСО №1 приказ № 256 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 года № 10040),

ФСО № 2 приказ № 255 от 20 июля 2007 года МЭРТ, зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 года № 10045) и

ФСО № 86 приказ № 254 от 20 июля 2007 года МЭРТ зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 года № 10009

Международные стандарты оценки МСО 1-4 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ). Москва 1995 г.

### Научная литература:

Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.

Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ» за 2011 год.

### Информационно-аналитические материалы:

Базы данных агентств недвижимости «БЕСТ-Недвижимость», «Миэль», «МИАН», «Инком-Недвижимость», «Контакт», «Статус» и др.

Периодические издания «Недвижимость и цены», «Из рук в руки», «Квартира.Дача.Офис».

Аналитический отдел «БЕСТ-Недвижимость». <http://best-realty.ru>

[www.rbc.ru](http://www.rbc.ru) – сайт «РосБизнесКонсалтинг», [www.mned.ru](http://www.mned.ru) – интернет-газета «Недвижимостью.Ру».

Информационные серверы «Анализ Рынка Недвижимости» <http://www.arn.ru>, «Индексы рынка недвижимости» <http://www.irn.ru>, Rambler-Недвижимость: <http://orsn.rambler.ru>

Информационно-аналитический центр Риэлтор <http://realtor.kdo.ru>

Журнал «Недвижимость и цены» <http://dm-realty.ru>

Использование баз по аналогам [www.winner.ru](http://www.winner.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru)

## 10 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- 1 Свидетельство о членстве Оценщика (копия)
- 2 Страховой полис Оценщика (копия)
- 3 Фототаблица
- 4 Свидетельство о государственной регистрации права на помещение №1 (копия)
- 5 Свидетельство о государственной регистрации права на помещение №2 (копия)
- 6 Кадастровый паспорт помещения №1 (копия)
- 7 Кадастровый паспорт помещения №2 (копия)
- 8 Техническое описание помещения №1 (копия)
- 9 Техническое описание помещения №2 (копия)

