

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно–Уральский государственный университет»  
(национальный исследовательский университет)  
Высшая школа экономики и управления  
Кафедра «Прикладная экономика»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор  
ООО «Сенат–Оценка»

\_\_\_\_\_ Г.Н. Пятосина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н.  
доцент

\_\_\_\_\_ Т.А. Худякова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой  
недвижимости на примере ООО «МИРИНА» Галантерея»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ  
ЮУрГУ– 38.03.01.2021.099.ПЗ ВКР

Руководитель работы  
д.э.н, профессор

\_\_\_\_\_ Е.А. Лясковская  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Автор работы  
студент группы ЭУ–568

\_\_\_\_\_ Т.С. Орлова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Нормоконтролёр,  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_ Н.В. Тихонова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Челябинск 2021

## АННОТАЦИЯ

Орлова Т.С.. Оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости на примере ООО «МИРИНА» Галантерея». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–568, ПЭ, 2021, 121 с., 9 ил., 51 табл., библиогр. список – 76 наим., 7 приложений, 15 л. раздаточного материала ф. А4.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью оценки рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости для целей снижения кадастровой стоимости на примере ООО «МИРИНА» Галантерея».

Теоретическая часть выпускной квалификационной работы содержит основные теоретические основы понятий оспаривания кадастровой оценки и государственного регулирования и анализ оценочной деятельности.

Практическая часть выпускной квалификационной работы включает характеристику объекта оценки, выбор подходов к оценке, расчет экономического эффекта, подбор объектов аналогов, произведен расчет рыночной стоимости двумя подходами.

В результате проведенной работы кадастровая стоимость была снижена. Достигнут предполагаемый экономический эффект.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	8
1 ПОНЯТИЯ И МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	10
1.1 Государственная кадастровая оценка и ее регулирование .....	10
1.2 Проблемы оспаривания кадастровой стоимости .....	13
1.3 Изменение нормативно–правового регулирования оценочной деятельности ..	16
2 АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ ООО «СЕНАТ– ОЦЕНКА».....	21
2.1 Техничко–экономическая характеристика оценочной компании ООО «Сенат– Оценка».....	21
2.2 Стандарты оценочной деятельности ООО «Сенат–Оценка».....	24
2.3 Анализ предоставляемых услуг оценочной компании ООО «Сенат–Оценка»	27
3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ООО «МИРИНА» ГАЛАНТЕРЕЯ» ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ .....	32
3.1 Характеристика объекта оценки ООО «МИРИНА» Галантерея» .....	32
3.2 Выбор подходов и методов к оценке объекта недвижимости ООО «МИРИНА» Галантерея» .....	37
3.3 Расчет экономического эффекта.....	46
3.4 Снижение кадастровой стоимости объекта недвижимости для ООО «МИРИНА» Галантерея» .....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Фотоматериалы объекта оценки	
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Веб копии объявлений объектов аналогов	
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода	

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Описание объектов аналогов

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 4 кв. 2017 года

ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Обзор рынка инвестиций Москвы 4 кв. 2017 года

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Скан копии документов, предоставленных заказчиком для расчета стоимости

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы** обуславливается тем, что кадастровая стоимость является налоговой базой для налога на недвижимость, поэтому снижение кадастровой стоимости позволяет налогоплательщикам вернуть излишне уплаченный налог. Так как государственная кадастровая оценка носит массовый характер, тогда как при определении рыночной стоимости происходит индивидуально для каждого объекта оценки. Результаты этих оценок значительно отличаются между собой, это является основной причиной, оспаривания результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, либо в суде. Уменьшение кадастровой стоимости недвижимости — это законный способ снизить налоговую нагрузку, уменьшить арендные платежи или уменьшить сумму при покупке недвижимости в собственность, а это важнейшие проблемы на сегодняшний день для многих предпринимателей.

**Цель работы** – оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости для целей снижения кадастровой стоимости на примере ООО «МИРИНА» Галантерея»

### **Задачи работы:**

- Проанализировать теоретические аспекты процедуры оспаривания кадастровой стоимости;
- Изучить нормативно–правовое регулирование оценочной деятельности;
- Проанализировать оценочную деятельность ООО «Сенат–Оценка»;
- Рассчитать экономический эффект снижения кадастровой стоимости для ООО «МИРИНА» Галантерея»;
- Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости для ООО «МИРИНА» Галантерея».

**Объектом** исследования является ООО «МИРИНА» Галантерея».

**Предметом** исследования является снижение кадастровой стоимости объекта коммерческой недвижимости.

**Результаты работы.** В ходе выполнения выпускной квалификационной работы планируется изучить процесс снижения кадастровой стоимости и получить результаты снижения кадастровой стоимости, с целью возвращения излишне уплаченного налога для ООО «МИРИНА» Галантерея» путем оценки рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости.

# 1 ПОНЯТИЯ И МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

## 1.1 Государственная кадастровая оценка и ее регулирование

Процедура государственной оценки кадастровой стоимости заключается в:

- созданию и установлении решения о проведении оценки;
- проведение расчетов недвижимости;
- сбор данных в отчетную документацию;
- формирование начальных сведений в варианте конечного результата.

Оценочная деятельность в России развивается с 1998 года, когда был принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В последнее время оценка плотно въелась в нашу жизнь, в том числе в банковскую сферу и финансовые рынки. Множество управленческих решений не принимается без привлечения оценщиков, в большинстве случаев стоимость, которую определяет оценщик, является обязательной для совершения сделок. В процессе развития оценочной деятельности было принято решение минимизировать государственное вмешательство и перейти на саморегулирование рынка оценочных услуг.

На данный момент оценочная отрасль регулируется Минэкономразвития России и все его усилия при взаимодействии с оценочным сообществом и потребителями оценочных услуг направлены на:

1) Минимизация рисков некачественных оценочных услуг:

- Разработка мер повышения ответственности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков;
- Разработка и внедрение мероприятий для повышения квалификации оценщиков;
- Совершенствование информационной составляющей оценочной деятельности;

2) Улучшение правил и методов оценки различных видов имущества. [59]

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ (далее – ФЗ–237) кадастровая стоимость (далее – КС) – это цена объекта недвижимости, определенная в результате проведения государственной оценки. Она устанавливается на основе анализа информации рынка и данных, связанных с экономическими характеристиками эксплуатации объекта. Кадастровая стоимость объекта недвижимости налоговой базой для начисления налога на имущество. [14]

Контроль над кадастровой оценкой осуществляет федеральный орган местного самоуправления, в функции которого входят также:

- выработка государственной политики государственной кадастровой оценки;
- нормативно–правовое регулирование государственной кадастровой оценки;
- разработка и совершенствование методологии государственной кадастровой оценки;
- другие обязанности, предусмотренные законом.

Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) проводится по решению Государственного бюджетного учреждения. Кадастровая оценка объектов недвижимости состоит из следующих этапов:

1. Принятие решения о проведении КС.
2. Расчет КС и составление итогового отчета ГКО.
3. Утверждение итоговых расчетов КС.

Кадастровая оценка основана на принципах:

- единой методологии – используются одинаковые методы для всех;
- постоянного обновления сведений;
- независимости и открытости процедур оценки – можно получить сведения о том, как проводилось определение цены вашего имущества;
- обоснованности и проверяемости результатов – результаты публикуются на открытых ресурсах и общедоступны.



Для определения кадастровой стоимости осуществляется сбор и обработка необходимой информации. Полномочиями бюджетных учреждений в сфере кадастровой оценки являются:

- проведение массовой ГКО;
- необходимые разъяснения, расчетов кадастровой стоимости;
- рассмотрение заявлений об ошибках, допущенных при расчетах КС;
- сбор, обработка и хранение информации, необходимой для вычисления кадастровой стоимости, в том числе данные о рынке недвижимости, а также данные, использованные для выполнения ГКО;
- рассмотрение заявлений и принятие решений по ним об утверждении КС размере рыночной стоимости недвижимости;
- другие обязанности, предусмотренные законом.

С начала августа 2020 года ГКО должна осуществляться не реже чем раз в 3 года (в городах федерального значения – не реже, чем раз в 2 года) и не позже 5 лет с момента последней ГКО. Начиная с 01.01.2022 г. оценка земли будет проводиться спустя 4 года с момента последней оценки. Города федерального значения могут уменьшить этот срок в 2 раза. Для оценки объектов капитального строительства данный порядок начнет применяться с 01.01.2023г. Тем не менее, в 2022 году будет проведена оценка земли, а в 2023 году оценка объектов капитального строительства на территории всей РФ без учета ограничений ее периодичности.

Ранее массовая кадастровая оценка проводилась раз в 3–5 лет. В городах федерального значения была запрещена переоценка недвижимости чаще, чем раз в 2 года. В связи со сложившейся санитарно–эпидемиологической ситуацией в стране, запланированная в 2020 г. переоценка в г. Москве была отменена и перенесена на 2021 г.[60]

Учитывая вышеизложенное, следует сделать вывод, что порядок расчета кадастровой стоимости могут устанавливаться Минэкономразвития РФ. Однако установленный Минэкономразвития порядок не может отклоняться от порядка установленного законом и должен предусматривать правила, которые ведущие к регулятивному налогообложению недвижимого имущества.

## 1.2 Проблемы оспаривания кадастровой стоимости

Оспорить кадастровую стоимость можно как в судебном, так и в административной порядке. То есть можно сразу обратиться и в суд, и в комиссию при Росреестре (п.1 ст.22 Закона №237–ФЗ). [14]

Для оспаривания кадастровой стоимости оценка рыночной стоимости должна рассчитываться на дату проведения государственной оценки. Комиссия создается органом местного самоуправления, на территории соответствующего субъекта РФ. [12]

Поводом оспаривания кадастровой стоимости может быть:

- неверные данные о недвижимости, при расчетах КС;
- утверждение рыночной стоимости на дату ГКО.

Чтобы снизить кадастровую стоимость требуется составить административный иск – при обращении в суд, или заявление – при обращении в комиссию по рассмотрению споров о результатах расчетов КС.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прикладываются:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- копия документа о собственности на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие неточность информации об объекте недвижимости, которая была использована при расчете КС;
- отчет об оценке рыночной стоимости.

Заявление о пересмотре КС без перечисленных документов не принимается.

Далее комиссия рассматривает полученное заявление в течение 1 месяца. Если причиной заявления является неверная информация об объекте недвижимости, использованная при расчете кадастровой стоимости, то комиссия может решить:

- отклонить заявление в случае использования достоверной информации об объекте недвижимости при расчете кадастровой стоимости;
- пересмотреть результаты определения КС если данные об объекте недвижимости были неточными при расчетах КС.

Если заявление для пересмотра кадастровой стоимости подается на основании отчета об оценке рыночной стоимости, то комиссия принимает решение об утверждении КС в размере рыночной либо отклоняет заявление по причинам, предусмотренным порядком создания и работы комиссии. О результатах рассмотрения заявлений комиссия уведомляет собственника и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения. Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Если комиссией принимается решение о пересмотре кадастровой стоимости, то в течение 5 рабочих дней с даты его принятия, копия решения отправляется в государственное бюджетное учреждение, и орган регистрации. При решении комиссией пересмотреть кадастровую стоимость на основании рассчитанной рыночной стоимости объекта недвижимости в течение 5 рабочих дней комиссия направляет:

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости на основании которого снижена КС в электронной форме на диске в государственное бюджетное учреждение;
- сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав. [12]

Если оспаривание кадастровой стоимости в суде по основаниям для их пересмотра, предусмотренным частью одиннадцатой настоящей статьи, решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае принятия решения об отклонении заявления об оспаривании представление интересов заказчика в суде, согласно ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237–ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237–ФЗ), все заинтересованные лица могут обжаловать в судебном порядке кадастровую стоимость объектов недвижимости и земельных участков, принадлежащих им. Для этого, руководствуясь ст. 22 Закона № 237–ФЗ, необходимо представить отчет об оценке. [14]

Период применения кадастровой стоимости:

- 1) согласно общепринятым нормам кадастровая стоимость применяется с 1 января следующего года от года утверждения кадастровой стоимости;
- 2) в случае увеличения КС, новая КС применяется с 1 января следующего года за годом утверждения результатов расчета кадастровой стоимости;
- 3) новая КС применяется со дня начала применения изначальной КС (т.е. имеет ретроспективное действие) если:
  - исправлялись технические ошибки в ЕГРН, которые могли повлиять на результаты определения КС;
  - в акт об утверждении результатов КС были внесены изменения, направленные на ее уменьшение;
  - кадастровая стоимость уменьшилась в результате допущенной ошибки при ее определении;
- 4) в случае перерасчета кадастровой стоимости в связи с изменением характеристик в ЕГРН об объекте недвижимости, новая КС применяется с даты внесения новых данных в ЕГРН;
- 5) кадастровая стоимость объекта недвижимости, установленная в размере рыночной, применяется с 1 января года, в котором подано соответствующее заявление в учреждение, осуществляющее кадастровую оценку;

б) если величина индекса рынка недвижимости уменьшится более чем на 30%, КС изменится в соответствии с индексом рынка с начала года, в котором рассчитан соответствующий индекс (индексы рынка недвижимости каждый год рассчитывает кадастровая палата).

В том случае, если на одну дату определено несколько кадастровых стоимостей, то применяется меньшая из них.[61]

### 1.3 Изменение нормативно–правового регулирования оценочной деятельности

С принятием Федерального закона №172–ФЗ от 02.06.2016 г., были внесены изменения в Федеральный закон № 135–ФЗ от 28.07.1998 г. («Об оценочной деятельности в РФ»), согласно которому все оценщики обязаны иметь квалификационный аттестат, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена.

Начиная с апреля 2018 года оценщик, помимо членства в оценочном СРО, должен иметь, минимум один квалификационный аттестат, полученный в результате сдачи специального экзамена, который необходимо пересдавать каждые 3 года.

Квалификационный экзамен можно сдать по трем направлениям:

- недвижимость;
- движимое имущество;
- оценка бизнеса (в том числе оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оценочное сообщество восприняло законодательное нововведение неоднозначно. Ужесточение требований к оценочной деятельности связано с недоверием к оценочному сообществу со стороны потребителей оценки. Введение квалификационного экзамена позволило рынок оценочных услуг от непрофессионалов.

Для оценщиков процедура экзамена является достаточно стрессовой, так как подготовка к экзамену занимает много времени. Помимо этого, многие вопросы и задачи на экзамене не имеют никакого отношения к практике, а сами формулировки зачастую запутанны. Да и разделение аттестатов на три направления затратно для оценщиков. [62]

Согласно данным Министерства экономического развития РФ, по состоянию на 08.12.2020 г. экзамен сдали около 18 500 человек. Общее количество проведенных экзаменов – 28 285. При этом не всем удастся сдать квалификационный экзамен с первого раза и приходится пересдавать повторно.

Количество оценщиков, не сдавших экзамен по состоянию на 08.12.2020 г. составило 9 792 человека (Рисунок 1). Общий (средний) показатель сдачи экзамена составляет 65%.



Рисунок 1 – результаты сдачи квалификационного экзамена по состоянию на 08.12.2020 г.

Количество всех экзаменов, проведенных по оценке недвижимости составило 55% из числа всех проведенных экзаменов, по оценке движимого имущества – 32%, по оценке бизнеса – 13% (Рисунок 2).

### Общее количество проведенных экзаменов

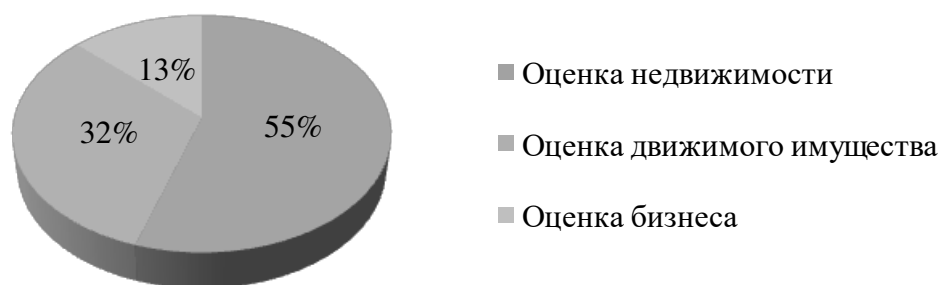


Рисунок 2 – Общее количество проведенных экзаменов (на 01.12.2020 г.)

При этом, из всех сдавших квалификационный экзамен как минимум по одному направлению – 52% из общей массы сдавших. По двум направлениям сразу – 34%. По трем направлениям сдали всего 14% оценщиков (Рисунок 3).

### Количество оценщиков, получивших квалификационный аттестат

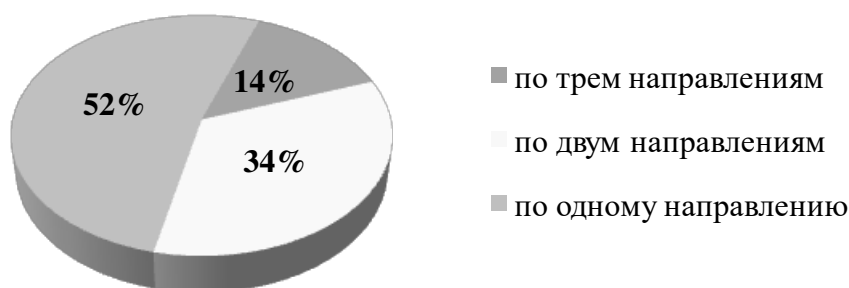


Рисунок 3 – Количество оценщиков получивших квалификационный аттестат

На сегодняшний день формат проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности является единым для всех оценщиков. Получение квалификационного аттестата является необходимым этапом для «входа» в специальность, подтверждения уровня квалификации.

В связи со сложившейся санитарно–эпидемиологической ситуацией в стране Михаилом Мишустиным было подписано Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году». [63]

Согласно документу срок действия квалификационных аттестатов оценщиков продлен: на 6 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 года; на 3 месяца – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 года по 31 января 2018 года. При этом оценщики, желающие сдать квалификационный экзамен, имели возможность сделать это без каких-либо ограничений.

Позже Михаилом Мишустинным было подписано Постановление № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. [64]

Согласно данному документу, срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается:

- на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017 г.;
- на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018 г.;
- на 4 месяца – в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.

Согласно результатам ежегодного исследования российского рынка оценочных услуг, проведенного Аналитической компанией «Эксперт Бизнес-Решения» можно сделать вывод о том, что 2019 год и первая половина 2020 года стали переходными для рынка оценочных компаний.

Возникновение первых симптомов надвигающейся пандемии принудило более дальновидных участников отрасли уделить внимание поиску новых форм организации работы, включая совершенствование инструментов удаленной работы и технологий взаимодействия с заказчиками. Режим самоизоляции, запрет на очные коммуникации с заказчиками неизбежно привели к сокращению объема услуг. [65]



Конечно, определить охват воздействия пандемии для рынок оценочных услуг в сейчас сложно. Полная картина последствий пандемии в отрасли будет видна только по итогам 2021 года, однако ожидаемо будет падение темпов роста выручки, заметное сокращение количества участников отрасли, в перспективе приумножения значимости государства в формировании прибыльной доли рынка.

#### Выводы по первой главе

По итогам первой главы было разъяснено понятие государственной кадастровой оценки, снижения кадастровой стоимости. Был рассмотрен порядок оспаривания, нормативно–правовое регулирование процесса снижения кадастровой стоимости, изменения регулирования оценочной деятельности.

## 2 АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ ООО «СЕНАТ–ОЦЕНКА»

### 2.1 Техничко–экономическая характеристика оценочной компании ООО «Сенат–Оценка»

ООО «Сенат–Оценка» входит в состав Консалтинговой группы Сенат – один из крупнейших на российском рынке консультантов, реализующий комплексные решения в области интеллектуального сопровождения бизнеса. Консалтинговая группа Сенат объединяет 4 профильные компании, составляющие единый сервис:

- Юридическую;
- Оценочную;
- Аудиторскую;
- Судебно–экспертную.

Профессиональные услуги по определению стоимости объектов любой категории и степени сложности интегрированы в комплексные имущественные решения Консалтинговой группы Сенат. Защищенные отчеты об оценке являются основой доказательственной базы во многих ситуациях оспаривания, а также самостоятельными решениями при реализации оценочных проектов.

Общество с ограниченной ответственностью «Сенат–Оценка» было зарегистрировано в ИФНС №46 по г. Москве в 17.02.2015 г. Юридический адрес: 119048, Г. Москва, ул. Ефремова, д. Д. 20, этаж/помещ. 1/1 ком./офис 2/285. Основным документом предприятия является устав, который разработан в соответствии с законом «Об обществах с ограниченной ответственностью». Согласно данному документу, основной целью деятельности Общества является достижение максимальной экономической эффективности и прибыльности, наиболее полное и качественное удовлетворение потребностей физических и юридических лиц в производимой Обществом продукции, выполняемых работах и услугах.

Основными видами деятельности Общества являются:

- предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- деятельность в области права;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- судебно–экспертная деятельность;
- деятельность профессиональная, научная и техническая прочая, не включенная в другие группировки;
- деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки.

Как и для любого коммерческого предприятия, основной задачей ООО «Сенат–Оценка» является получение максимально возможной прибыли. Прибыль (убыток) от реализации услуг определяется как разница между выручкой от реализации услуг без налога на добавленную стоимость и акцизов и затратами на производство и реализацию, включаемыми в себестоимость услуг.

Организационная структура компании – линейная. Это самый простой тип, поэтому он может встречаться в небольших и средних по величине организациях. Строится такая структура из взаимоподчиняемых подразделений по типу иерархической лестницы. У руководителя каждого из подразделений есть все полномочия, чтобы управлять своими подчинёнными, но сам он подчиняется высшему руководству компании. Организационная структура компании представлена на рисунке 4.

Согласно данной структуре управления, генеральному директору подчиняются вышестоящие сотрудники (бухгалтер, диспетчер, механик гаража), а им в свою очередь подконтрольные подчиненные. При линейной структуре управления отношения между структурами практически отсутствуют. Связь между отделами имеет скорее неофициальный вид.

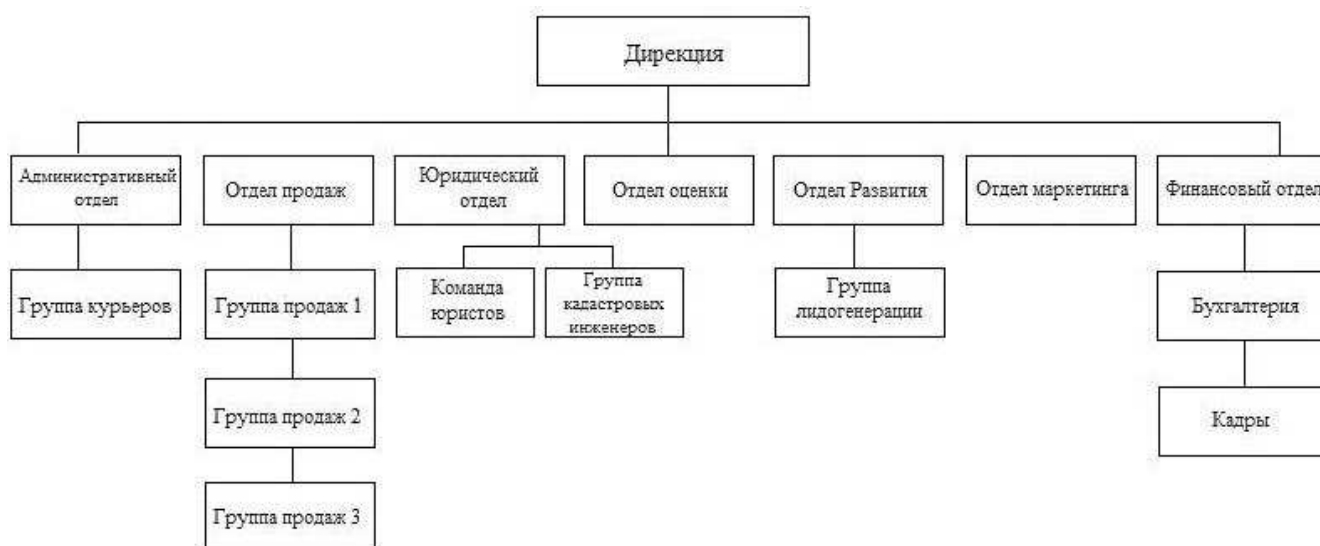


Рисунок 4 – Организационная структура ООО «Сенат–Оценка»

В таких условиях максимально соблюдается принцип единоначалия, но это имеет свои недостатки. С одной стороны, предъявляются строгие требования к управленцам (важна высокая квалификация), с другой – из-за отсутствия взаимосвязи между подразделениями усложняется их работа. К тому же ответственность лежит на руководстве, и со временем оно может испытывать излишнюю нагрузку.

Есть и преимущества принципа единоначалия: максимальный контроль со стороны руководства; простота управления; чёткая система связей функций и подразделений. Стоит отметить, что такая структура действенна при решении однотипных задач, но она тяжело адаптируется.

В производственном процессе происходит постоянное создание и пополнение базы объектов недвижимости посредством Росреестра и региональных органов самоуправления. Выборка рентабельных объектов недвижимости посредством фильтрации по заданным критериям. Экспресс–оценка объектов, выявление возможной экономии. С целью установления правообладателя, создание контакта с полной информацией о правообладателе, его собственности и возможной экономии по его объектам и выхода на потенциального заказчика.

## 2.2 Стандарты оценочной деятельности ООО «Сенат–Оценка»

В ООО «Сенат–Оценка» оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г.№135–ФЗ. Отчеты об оценке составляются в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

– ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297).

– ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).

– ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299).

– ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611)

– Стандарты и Правила оценочной деятельности Саморегулируемых организаций оценщиков.

Соблюдение требований ФСО, стандартов и правил оценочной деятельности, которые утверждены СРО оценщиков, при проведении оценочной деятельности основывается на ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Стандартам оценочной деятельности при расчетах стоимости объектов оценки компанией проводятся следующие работы:

1. С заказчиком заключается договор об оказании услуг;
2. Составляется задание на оценку с учетом всех ограничений и условий ее проведения;
3. Заказчиком предоставляется необходимый для расчетов пакет документов;
4. Проводится анализ информации из документов, предоставленными заказчиком;

5. Анализируется рынок недвижимости в целях сбора дополнительной информации и поиска объектов аналогов;
6. Выявление наиболее эффективного использования объекта оценки;
7. Выбор подходом и методов оценки, применяемых для расчета рыночной стоимости;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки;
9. Согласование результатов, полученных в процессе расчета разными подходами к оценке;
10. Оформление отчета об оценке и направление результатов заказчику.

Во исполнение Договора об оказании услуг снижения кадастровой стоимости Исполнитель обязуется оказать Заказчику следующие услуги:

- 1) Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости объекта (–ов) недвижимости, указанного (–ых) в Техническом задании (далее – объект (–ы) недвижимости), соответствующего требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО;
- 2) Представительство интересов Заказчика в комиссии при необходимости;
- 3) Представительство интересов Заказчика в суде первой, апелляционной, кассационной и надзорной инстанций, и в других компетентных органах, сбор документов для доказательства прав Заказчика, подготовка процессуальных документов для защиты интересов Заказчика, оказание юридических услуг для установления КС равной рыночной для оцениваемого (–ых) объекта (–ов) недвижимости.

Результатами оказания услуг исполнителем по Техническому заданию являются положительные решения комиссии о результатах определения кадастровой стоимости объекта (–ов) недвижимости, указанного (–ых) в Техническом задании; либо судебный акт об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, вступивший в законную силу, в отношении объекта (–ов) недвижимости, указанного (–ых) в Техническом задании.

Стоимость услуг Исполнителя по Техническим заданиям НДС не облагается, в связи с применением упрощенной системы налогообложения Исполнителем. Оплату услуг Исполнителя Заказчик производит по следующим этапам:

1) Сумма в размере 30% от общей стоимости услуг, указанной в Техническом задании – в течение 3 рабочих дней с момента подписания Технического задания.

2) Сумма в размере 40% от общей стоимости услуг, указанной в Техническом задании – в течение 3 рабочих дней после получения Заказчиком электронной версии отчета об оценке по электронной почте, указанной в Договоре.

3) Сумма в размере 30% от общей стоимости услуг, указанной в Техническом задании – в течение 3 рабочих дней после получения Заказчиком, скан-копии положительного решения комиссии или скан-копии положительного судебного акта об установлении кадастровой стоимости в отношении объекта (–ов) недвижимости, указанных в Техническом задании.

4) При отклонении величины рыночной стоимости объекта (–ов) недвижимости, согласно решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости либо согласно судебному акту об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, более чем на 15% в сторону увеличения либо более чем на 15% в сторону уменьшения от ориентировочной рыночной стоимости, указанной в Техническом задании, стоимость услуг Исполнителя подлежит пропорциональному уменьшению или увеличению в отношении каждого объекта (–ов) недвижимости отдельно.

5) В случае пропорционального увеличения либо уменьшения стоимости услуг Исполнителя, согласно Техническому заданию, в отношении нескольких объектов недвижимости, указанных в п. 1.3. настоящего Технического задания, стоимость услуг Исполнителя в отношении каждого объекта недвижимости рассчитывается как частное от деления общей стоимости услуг Исполнителя на количество объектов недвижимости, указанных в Техническом задании.

6) Расходы по уплате государственной пошлины в суд в стоимость услуг Исполнителя не входят и оплачиваются Заказчиком отдельно.

7) В случае если при рассмотрении административного искового заявления в суде возникнет необходимость в проведении судебной экспертизы, расходы на ее проведение в стоимость услуг Исполнителя не входят и оплачиваются Заказчиком отдельно.

Срок исполнения обязательств по Договору составляет 7–10 месяцев со дня получения первого платежа от Заказчика, согласно Техническому заданию, и с момента предоставления документации (информации) Заказчиком. В случае обжалования судебного акта по делу в суд апелляционной и/или кассационной инстанций указанный срок продлевается до вступления в силу последнего судебного акта, принятого по существу.

### 2.3 Анализ предоставляемых услуг оценочной компании ООО «Сенат–Оценка»

Компания «Сенат–Оценка» по итогам 2019 входит в число крупнейших российских оценочных компаний и групп: 1–е место – Рейтинг оценочных компаний Урала и Западной Сибири по итогам 2019 года; 1–е место – Топ–10: оценка недвижимого имущества (2019 г.); 2–е место – Топ–10: оценка бизнеса и ценных бумаг (2019 г.). Обеспечив снижение кадастровой стоимости и размера налога на имущество в 69 субъектах РФ компания ООО «Сенат–Оценка» помогла предприятиям крупного среднего сегментам бизнеса сэкономить более 2,2 миллиардов рублей. Успешно реализовано более 3 250 проектов для 1180 клиентов.

Компания ООО «Сенат–Оценка» предоставляет оценочные услуги по следующим направлениям:

– Оценка недвижимого имущества. В данное направление входят услуги снижения кадастровой стоимости, оценки для целей купли–продажи, целей ликвидации недвижимого имущества, оценки для целей залога и других;



– Оценка бизнеса. Он включает комплексное обследование производственной, финансовой, кадровой, маркетинговой политики предприятия с целью выявления не только реальной стоимости бизнеса, но и его инвестиционной привлекательности и потенциала;

– Оценка движимого имущества. Модернизация, реконструкция, ремонт оборудования также изменяют его стоимость и приводят к необходимости переоценки. Разнообразие целей оценки определяет возможность расчета различных категорий цен: страховой, арендной, рыночной, балансовой, восстановительной, ликвидационной, утилизационной;

– Оценка интеллектуальной собственности. Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности включает оценку стоимости фирменного знака (логотипа, товарного знака), бренда и деловой репутации фирмы (goodwill), патентов и лицензий, технологий «ноу–хау» и программных продуктов.

В рамках преддипломной практики, пройденной на данном предприятии, мной был проведен анализ деятельности ООО «Сенат–Оценка» на основании реестра заключенных договоров по оказанию различных услуг за 2020 год. (Таблица 1)

Таблица 1 – Анализ деятельности на основании реестра договоров за 2020 год

Период	Услуга			
	Оценка недвижимого имущества	Оценка движимого имущества	Оценка бизнеса	Оценка интеллектуальной собственности
Январь	4	–	–	–
Февраль	2	2	–	–
Март	7	3	–	–
Апрель	8	7	1	1
Май	12	–	1	–
Июнь	10	5	2	–
Июль	10	4	3	3
Август	10	5	2	–
Сентябрь	8	7	1	2
Октябрь	4	4	–	–
Ноябрь	9	5	2	1

Окончание таблицы 1

Период	Услуга			
	Оценка недвижимого имущества	Оценка движимого имущества	Оценка бизнеса	Оценка интеллектуальной собственности
Декабрь	11	4	2	–
Итого за год:	95	46	14	7
Сумма договоров за год (тыс.руб.):	26 600	11 730	3 220	1 820

На основании проведенного анализа можно увидеть, что большее количество договоров было заключено по направлению оценки недвижимого имущества. Сумма договоров, заключенных по данному направлению за 2020 год составила 26 600 тыс.руб.

На втором месте по количеству заключенных договоров оказалось направление оценки движимого имущества, сумма договоров по данному направлению составила 11 730 тыс.руб. На третьем и четвертом местах расположились такие направления как оценка бизнеса и интеллектуальной собственности, суммы договоров по данным направлениям составили 3 220 тыс.руб. и 1 820 тыс.руб. соответственно. На рисунке 5 можно наглядно увидеть соотношение заключенных договоров по вышеописанным направлениям.



Рисунок 5 – Количество заключенных договоров по направлениям деятельности

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества – наиболее востребованное оценочное решение. Помимо рыночной стоимости, проведенная оценка позволяет определить стоимость прав в отношении объекта недвижимости (сумму арендной платы).

Наиболее востребованной услугой в направлении оценки недвижимости является уменьшение величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, являющейся налоговой базой по налогу на имущество организаций и земельному налогу, либо базой для определения размера арендной платы, путем установления ее величины в размере рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной на основании отчета об оценке рыночной стоимости.

Специалисты компании ООО «Сенат–оценка» осуществляют оценку:

- имущественных комплексов в различных отраслях промышленности;
- коммерческой недвижимости (торговых, офисных, складских, производственных помещений);
- земельных участков;
- производственно–промышленной недвижимости;
- объектов незавершенного строительства (в том числе объекты с законсервированным, приостановленным или прекращенным строительством).

Средний чек договоров на оказание услуги снижения кадастровой стоимости составляет 320 тыс. руб. Стоимость договора складывается из количества оцениваемых объектов и количества привлеченных сотрудников на исполнение договора.

Этапы работ по оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости:

- 1) Подготовка Отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости;
- 2) Подача заявления на пересмотр кадастровой стоимости в Управление Росреестра;
- 3) Получение решения (уведомления) комиссии по рассмотрению споров и результатах определения кадастровой стоимости;

4) При необходимости подача искового заявления о снижении кадастровой стоимости объектов недвижимости в суд;

5) Получение Определения о принятии иска к производству и назначении судебного заседания;

6) Вынесение Решения судом всех инстанций;

7) Получение Решения суда с отметкой о вступлении в законную силу.

Выводы по второй главе

Таким образом, в ходе анализа деятельности оценочной компании ООО «Сенат–Оценка» была составлена технико–экономическая характеристика организации. Были выявлены стандарты деятельности оценочной компании, проанализированы предоставляемые услуги. По итогам Анализа предоставляемых услуг, был сделан вывод, что такое направление как снижение кадастровой стоимости, в данной компании занимает первое место по прибыли.

### 3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ООО «МИРИНА» ГАЛАНТЕРЕЯ» ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

#### 3.1 Характеристика объекта оценки ООО «МИРИНА» Галантерея»

Объектом оценки является земельный участок площадью 2 307 кв.м., с кадастровым номером: 77:06:0003010:5, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г. Количественные и качественные характеристики земельного участка представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметры	Значение параметров
Адрес	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
Кадастровый номер	77:06:0003010:5
Площадь земельного участка, кв. м.	2 307 кв. м
Имущественные права на объект оценки	Принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «МИРИНА» Галантерея»
Балансовая стоимость	18 122 740,01 руб.
Сведения о существующих ограничениях и обременениях права:	Существующие ограничения (обременения) права: По данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online): №77-77-06/022/2012-766 от 27.06.2012 (Ипотека) №77-77-14/011/2011-637 от 01.09.2011 (Прочие ограничения (обременения))
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Кадастровая стоимость земельного участка:	109 778 456,58 руб.
Инженерное обеспечение:	Все необходимые городские коммуникации
Расположение относительно красной линии	Красная линия

## Окончание таблицы 2

Параметры	Значение параметров
Информация о физическом износе и устареваниях объекта оценки	Понятия физического износа и устареваний не применимо к объекту оценки, как к земельному участку.
Стоянка для автомашин	Имеется
Рельеф и почвы	Землеустроительных и иных инженерно–изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории населенного пункта нет почв и грунтов, опасных для проживания, ведения производственной деятельности или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.
Тип застройки и окружения	На ближайших, соседних к объектам оценки участках преимущественно расположены административные здания, жилые дома с административными помещениями, образовательные учреждения, сквер.
Описание границ земельного участка	Земельный участок отмежеван, поставлен на государственный кадастровый учет.
Улучшения земельного участка	Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 3 314,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0003010:1072 Адрес: МОСКВА, ул. Гарибальди, д 4г
Ограничения улучшений земельного участка	Существующие ограничения (обременения) права: По данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online): № 77:06:0003010:1072–77/009/2018–4 от 20.09.2018 (Аренда); № 77–77–06/022/2012–766 от 27.06.2012 (Ипотека); № 77:06:0003010:1072–77/009/2018–2 от 23.07.2018 (Аренда); № 77–77–06/056/2010–058 от 06.10.2014 (Аренда)
Текущее использование земельного участка	Земельный участок используется для эксплуатации нежилого торгово–офисного здания
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая. Имеется выезд на улицу Гарибальди. До ближайшей остановки наземного транспорта, через которую проходит 3 маршрута – 70 м. До ближайшей станции метро Новые Черемушки – 1,6 км.
Дата осмотра	В связи с тем, что дата оценки является ретроспективной, и провести осмотр объекта оценки на дату оценки невозможно, оценщиком проводится осмотр объекта оценки на местности в период проведения оценки и составления отчета об оценке лишь для ознакомления.

Источниками данных в вышеописанной таблице являются: Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; Техническая документация; Справки о коммуникациях, улучшениях, балансовой стоимости, предоставленные заказчиком; Данные Росреестра; Данные карты 2 ГИС г. Москва; Данные визуального осмотра; Фотоматериалы. Документы представлены в Приложении Ж. Фотоматериалы представлены в Приложении А.

В данном отчете оценка проводится для полных прав собственности. Объект оценки принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «МИРИНА» Галантерея». Существующие ограничения (обременения) в отношении объекта оценки: по данным Росреестра (раздел «справочная информация по объектам недвижимости в режиме online): №77–77–06/022/2012–766 от 27.06.2012 (Ипотека); №77–77–14/011/2011–637 от 01.09.2011 (Прочие ограничения (обременения)).

Улучшением оцениваемого земельного участка является: Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 3 314,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0003010:1072. Адрес: МОСКВА, ул. Гарибальди, д 4г. Количественные и качественные характеристики здания представлены в Таблице 3.

Таблица 3 – Количественные и качественные характеристики здания

Общие сведения		Источник информации
Здание. Назначение: нежилое. Площадь: 3 314,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0003010:1072. Адрес: МОСКВА, ул Гарибальди, д 4г		
Год постройки	1961 г.	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Технический паспорт Росреестр <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Наименование	Нежилое здание	
Функциональное назначение	Торговое	
Этажность	3, подземных – 1	
Общая площадь	3 314,7 кв.м.	
Памятник архитектуры	нет	<a href="https://data.mos.ru/opendata/7705021556-obekty-kulturnogo-naslediya-i-vyyavlennye-obekty-kulturnogo-naslediya/data/map?versionNumber=8&amp;releaseNumber=29">https://data.mos.ru/opendata/7705021556-obekty-kulturnogo-naslediya-i-vyyavlennye-obekty-kulturnogo-naslediya/data/map?versionNumber=8&amp;releaseNumber=29</a>
Материал конструктивных элементов здания		Источник информации
Фундамент	Ж/б блоки	Технический паспорт
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич. гипсолит.	
Перекрытия	Ж/б плиты	
Полы	Паркет, плитка, искусствен. камень	
Крыша	Рубероид по ж/б основанию	
Оконные проемы	Стеклопакеты	
Дверные проемы	Щитовые	

### Окончание таблицы 3

Общие сведения		
Наружная отделка	Керамогранит, штукатурка	
Внутренняя отделка	Побелка, подвесные потолки	
Инженерные сети		
Отопление	Есть	
Водопровод	Есть	
Канализация	Есть	
Гор. водоснабжение	Есть	
Газоснабжение	Нет	
Электроосвещение	Есть	
Лифты	Есть	
Вентиляция	Есть	

Согласно данным представленной документации, здание было введено в эксплуатацию в 1961 году, этажность здания составила 3 наземных и 1 подземный этажа. Здание нежилого назначения имеет общую площадь 3 314,7 кв.м. Согласно Порталу открытых данных правительства Москвы, объект оценки не является объектом культурного наследия. Для уточнения информации о текущем использовании объекта оценки в Приложении А представлены фотоматериалы

Месторасположением объекта оценки является город Москва, юго-Западный административный округ, район Ломоносовский, улица Гарибальди, владение 4г (Рисунки 6, 7, 8). На ближайших, соседних к объекту оценки участках преимущественно расположены административные здания, жилые дома с административными помещениями, образовательные учреждения.

Транспортная доступность хорошая. Имеется прямой выезд на улицу Гарибальди. До ближайшей остановки наземного транспорта, через которую проходит 3 маршрута – 70 м. До ближайшей станции метро Новые Черемушки – 1,6 км.





Рисунок 6 – Местоположение объекта оценки относительно МКАД



Рисунок 7 – Местоположение объекта оценки

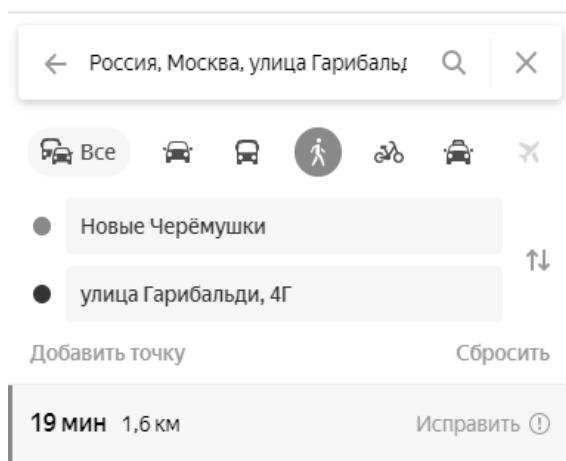


Рисунок 8 – Удаленность объекта оценки от метро.

### 3.2 Выбор подходов и методов к оценке объекта недвижимости ООО «МИРИНА» Галантерея»

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость использования тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из них.

В соответствии с ФСО №1 п. 18 затратный подход — набор методов оценки стоимости объекта оценки, основанный на определении стоимости приобретения, воспроизведения или замены объекта оценки с учетом износа и морального износа. Затратный подход обычно используется, если доступна надежная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение или замену объекта оценки. При затратном подходе применяются разные методы, основанные на определении затрат для создания точной копии объекта оценки или объекта с похожими полезными свойствами. Критерии, по которым объект признается точной копией объекта оценки, определены ФСО, устанавливающими требования к проведению. При применении затратного подхода используют метод сравнительной стоимости единицы.

Основные этапы при проведении расчета стоимости улучшения в данном подходе следующие:

1. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости без учета износа (стоимость нового строительства);
2. Расчет величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
3. Определение накопленного износа объекта недвижимости;
4. Расчет стоимости объекта оценки по рынку путем разности затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости и накопленного износа.

Таким образом в рамках затратного подхода определению подлежит стоимость здания/помещения, полученная путём суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя, и вычитания его накопленного износа.

Вывод: В данном расчете Затратный подход не будет использоваться для оценки земельного участка, так как условия применения данного подхода согласно п. 19 ФСО–1 не выполнены, потому что земля не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Согласно ФСО №1 п. 12 под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки, основанных на расчетах путем сопоставления объекта оценки с объектами аналогами. Этот подход, как правило, используется при достаточной и достоверной информации о ценах и характеристиках аналогов, необходимой для анализа. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: прямое сопоставление оцениваемого объекта с объектами аналогами; анализ статистических данных и рыночной информации об объекте оценки. Объектом–аналогом считается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При применении данного подхода стоимость Объекта оценки определяется в сравнении с ценой продажи объектов аналогов. Основой использования этого подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи объектов аналогов. Каждый сопоставимый продающийся объект сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие различия между ними.

Данный подход применяется при возможности подбора достаточного количества объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному сегменту рынка с объектом оценки и сопоставимы с ним по ценовым факторам.

Для расчета применяются типичные для аналога сложившиеся на рынке объекта оценки единицы сравнения.[23] Объект оценки сравнивается с объектами аналогами по следующим признакам:

- передаваемые имущественные права, ограничения прав;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади, иные характеристики;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие элементы, влияющие на стоимость.

Подходы и методы вычисления рыночной стоимости различной формы права при оценке земли описаны в следующих нормативных документах:

– «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314–р);

– «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102–р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями[65] при оценке рыночной стоимости права собственности на землю (аренды) сравнительным подходом используются следующие подходы и методы:

– Метод сравнения продаж. Метод используется при оценке земель, как застроенных, так и свободных от застройки. Обязательным условием применения метода является информация о ценах на аналоги. При отсутствии этой информации допускается использование цен спроса (предложения).

Метод предполагает следующие действия:

- 1) Определение элементов сравнения;
- 2) Выявление отличий аналогов от объекта оценки;
- 3) Определение по каждому элементу сравнения корректировок цены аналогов, соответствующих степени отличия каждого аналога от объекта оценки;
- 4) Внесение корректировок цены каждого аналога, сглаживающих их отличия от объекта оценки;
- 5) Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

– Метод выделения. Он используется для оценки застроенных земель. Условием применения метода является наличие информации о ценах сделок с единым объектом недвижимости, аналогичным объекту оценки. При отсутствии этой информации разрешается использовать предлагаемые цены и пригодность улучшений земли для их наиболее эффективного использования.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 1) Определение элементов сравнения;
- 2) Выявление отличий аналогов от объекта оценки;
- 3) Определение по каждому элементу сравнения корректировок цены аналогов, соответствующих степени отличия каждого аналога от объекта оценки;
- 4) Внесение корректировок цены каждого аналога, сглаживающих их отличия от объекта оценки;
- 5) Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объект оценки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- 6) Определение стоимости замещения или воспроизводства зданий на земельном участке;
- 7) Определение рыночной стоимости земли путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка.

– Метод распределения. Этот метод используется для оценки застроенных земельных участков. Для использования этого метода необходима информация о ценах предложения на отдельные объекты недвижимости, аналогичные объекту оценки. При отсутствии информации о стоимости аналогов допускается использование цен предложения; информация о наиболее вероятной доле земли в стоимости отдельного объекта недвижимости; соответствие мелиоративных работ наиболее эффективному их использованию. Метод включает следующие мероприятия:

- 1) Определение элементов сравнения;
- 2) Выявление отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя объект оценки;
- 3) Определение корректировок цен аналогов, соответствующих степени отличий аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя объект оценки;

4) Внесение корректировок цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя объект оценки;

5) Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя объект оценки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

б) Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, на более вероятное значение доли земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Анализ доступной рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже незастроенных ЗУ в Москве относится к разряду пассивных. На рынке имеются несколько предложений к продаже земельных участков, расположенные по всей территории г. Москва, включая ценовые зоны за пределами МКАД. Данные предложения не позволяют сформировать для расчетов достаточно репрезентативную выборку объектов сравнения, сопоставимых по основным ценообразующим факторам, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, поскольку данные предложения имеют ГПЗУ.

Также данные земельные участки расположены на значительном удалении от центра города, нежели объект оценки, что потребует внесения большого процента корректировки и некорректно скажется на расчёте рыночной стоимости.

В связи с достаточным количеством предложений о продаже нежилых зданий коммерческого назначения, в состав которых входят земельные участки в г. Москва, сопоставимые по основным ценообразующим факторам, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод распределения.

Метод выделения является косвенным, также следует отметить, что у Оценщика отсутствуют количественные характеристики объектов аналогов, что приводит к невозможности посчитать стоимость замещения зданий объектов аналогов, поэтому для поставленных целей и задач Оценщик в рамках сравнительного подхода выбрал к применению последний – метод распределения.

Согласно ФСО №1 п. 15, доходный подход — комбинация методов оценки, основанная на определении ожидаемого дохода от использования объекта оценки. Этот подход рекомендуется, когда доступна надежная информация для прогнозирования будущих доходов, которые может принести объект оценки, а также связанных с ними затрат. [20]

Применение данного подхода осуществляется следующими методами:

– Метод капитализации земельной ренты. Он применяется для оценки застроенных и свободных от застройки земель. Условием применения данного метода является возможность получения земельной ренты от оцениваемой земли.

Метод подразумевает следующие действия:

- 1) Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 2) Определение коэффициента капитализации земельной ренты;
- 3) Расчет рыночной стоимости земли путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение стоимости всех будущих равных или изменяющихся с одинаковой ставкой ставки земельной ренты в течение равных периодов времени. Расчет осуществляется путем деления суммы арендной платы за землю за начальный период после даты оценки на коэффициент капитализации, определяемый специалистом. Согласно этому методу, размер арендной платы за землю можно определить как доход от сдачи земли в аренду на условиях, определяемых рынком.

– Метод остатка. Данный метод применяется для оценки застроенных и свободных от застройки земель. Условием применения метода является возможность застройки земли улучшениями, приносящими доход.



Метод подразумевает следующие действия:

1) Определение стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земли;

2) Определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок аренды;

3) Расчет чистого операционного дохода от улучшений, за определенный период времени как умножение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на коэффициент капитализации доходов от улучшений;

4) Определение величины земельной ренты как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, который приносят улучшения за соответствующий период времени;

5) Определение рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Также данный метод допускает следующие действия:

1) Определение стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земли;

2) Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный отрезок времени на основе рыночных арендных ставок;

3) Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный отрезок времени;

4) Расчет рыночной стоимости земельного участка с помощью вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимость воспроизводства или замещения улучшений.

– Метод предполагаемого использования. Данный метод используется при оценке застроенных и незастроенных земельных участков. Обязательным условием использования процедуры является возможность использования недвижимости для получения дохода.

Метод подразумевает следующие действия:

- 1) Расчет суммы и структуры расходов, необходимых для использования земли в соответствии с ее наиболее эффективным использованием;
- 2) Определение величины и структуры доходов от более эффективного использования земельного участка;
- 3) Определение величины и структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) Определение ставки дисконтирования, которая соответствует уровню риска инвестирования в объект оценки;
- 5) Расчет стоимости земельного участка с помощью дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земли.

Особенностью рынка земли в г. Москва является нерыночный характер начисления платы за аренду на землю (в % от КС), что не позволяет применять метод капитализации земельной ренты. Применение метода капитализации дохода в доходном подходе в данном случае специалист считает нецелесообразным, так как не предоставляется возможности определить рыночную величину дохода, арендуемого земельного участка при наиболее эффективном использовании его арендатором.

Выбирая применение методов в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка, Оценщик выбрал метод остатка для земли, поскольку данный участок застроен объектом капитального строительства, способными генерировать доход – улучшение земельного участка относится к сегменту коммерческой (офисно–торговой) недвижимости, которая достаточно широко представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки, что позволяет определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок.

Применение метода предполагаемого использования нецелесообразно, так как при использовании данного метода предполагает прогнозирование на среднесрочную или долгосрочную перспективу, использование большого количества субъективных показателей. Имеющаяся информация для построения среднесрочного или долгосрочного прогноза не отвечает требованию ФСО о достоверности и проверяемости.

Вывод по пункту 3.2: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объекта оценки применить: сравнительный подход: метод распределения, доходный подход: метод остатка.

### 3.3 Расчет экономического эффекта

На основании экспресс оценки была рассчитана ориентировочная рыночная стоимость объекта оценки, путем анализа рынка и подбора аналогов. По результатам экспресс оценки исследуемого объекта (Таблица 5), для заказчика было создано коммерческое предложение.

Таблица 5 – Исследуемый объект

Вид объекта	Земельный участок
Адрес	г Москва, ул Гарибальди, д 4г
Кадастровый номер	77:06:0003010:5
Общая площадь, кв.м.	2 307
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 (согласно данным Публичной кадастровой карты)	109 778 456,58
Разрешенное использование/назначение (согласно данным Публичной кадастровой карты)	Для объектов общественно–делового значения по документу: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
Фактическое использование (согласно данным геоинформационных систем)	Соответствует разрешенному использованию (эксплуатация ТЦ «Мирина»)

Исследуемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для объектов общественно–делового значения, по документу: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5).

Исследуемый земельный участок расположен в г. Москва, Юго–Западном Административном округе, район Ломоносовский. Ближайшее окружение представлено жилыми домами с административными помещениями, административными зданиями. Согласно данным 2 ГИС г. Москва и данным Яндекс карт, фактическое использование объекта исследования – для размещения и эксплуатации ТЦ «Мирина».

На основании Таблицы 6 «Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования», а также на основании фактического использования и окружающей застройки – оцениваемый земельный участок относится к землям под офисно–торговую застройку. [25]

Таблица 6 – Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под офисно–торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
		Земельные участки для размещения гостиниц
		Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

Вывод: принимая во внимание данные о фактическом и разрешенном использовании, окружающую застройку, таблицы соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, объект оценки относится к сегменту земель населённых пунктов под офисно–торговую застройку.

Для расчета были выбраны предложения о продаже единых объектов недвижимости (далее ЕОН) в г. Москва, аналогичные объекту исследования по фактическому использованию (земельные участки под торговыми зданиями). Копии объявлений представлены в Приложении Б. Для установления рыночной стоимости земельного участка был использован сравнительный подход метод распределения. В ходе проведения расчетов были внесены необходимые корректировки, согласно методологии сравнительного подхода, которые могут быть внесены на стадии предварительного расчета (Таблица 7).

Таблица 7 – Корректировки, используемые для расчетов рыночной стоимости земельного участка

Наименование корректировок
Корректировка на передаваемые права;
Корректировка на торг;
Корректировки на местоположение;
Корректировка на площадь;
Корректировка на назначение;
Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Предварительный расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003010:5, в рамках сравнительного подхода составил 66 185 523 руб. или 28 689 руб./кв.м. Подробный расчет представлен в Приложении В.

Так же объект исследования проанализирован в рамках доходного подхода с использованием ориентировочного размера арендной ставки в размере 12 500 руб./кв.м. Данная ставка подтверждена рынком. Таким образом, размер потенциального валового дохода в расчетах (арендная ставка·арендопригодную площадь·12 месяцев) составит 37 290 375 руб., далее вносятся промежуточные расчетные показатели, такие как коэффициент недозагрузки, операционные расходы, эксплуатационные расходы, полученное значение капитализируется по рыночной ставке и определяется доля стоимости земельного участка, то есть, рыночная стоимость объекта исследования.

Предварительный расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003010:5 в рамках доходного подхода составляет 54 358 776 руб. или 23 563 руб./кв.м.

При согласовании двух подходов к оценке с присвоением им соответствующих весов, получен следующий результат: предварительный расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003010:5 составляет 61 456 173 рубля или 26 639 руб./кв.м.

На основании предварительного расчета рыночной стоимости земельного участка был определен экономический эффект и составлено коммерческое предложение с указанием процента снижения кадастровой стоимости (Таблица 8). В соответствии с п. 3 ст. 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237–ФЗ в действующей редакции правообладатели или иные заинтересованные лица могут изменить кадастровую стоимость определенную государством. [14]

Таблица 8 – Процент снижения кадастровой стоимости

Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	% снижения	Рыночная стоимость, руб.
77:06:0003010:5	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	2 307,00	109 778 456,58	44	61 456 173,00

Процент снижения был определен по формуле (1).

$$\frac{PC \cdot 100}{КС} - 100, \quad (1)$$

где РС – рыночная стоимость;

КС – кадастровая стоимость.

Согласно Закону города Москвы «О земельном налоге» (в редакции Закона г. Москвы от 20.11.2019 № 29) №74 от 24.11.2004 г. ставка земельного налога составляет 1,5% (Таблица 9).

Таблица 9 – Ставки земельного налога для разных категорий земель

Наименование категории земель/разрешенного использования земельного участка	Размер,%	ФЛ, ЮЛ, ИП
Земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	0,025	ФЛ, ЮЛ
Земельные участки, занятые автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами–стоянками, жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно–коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно–коммунального комплекса) или предоставленные для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)	0,1	ФЛ, ЮЛ
Земельные участки, отнесенные к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемые для сельскохозяйственного производства, а также земельные участки, предоставленные и используемые для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений	0,3	ФЛ, ЮЛ
Прочие земельные участки	1,5	ФЛ, ЮЛ
Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд	0,3	ЮЛ

На основании таблицы 9 принято решение использовать ставку земельного налога в размере 1,5%, так как она соответствует категории земель и разрешенному использованию земельного участка. Так как дата оценки 01.01.2018 г., а ближайшая переоценка по г. Москва запланирована на 2021 год, расчет экономии произведен на период 2019–2020 г. (Таблица 10).

Таблица 10 – Расчет экономии

Период	Расходы по кадастровой стоимости, руб.	Расходы по рыночной стоимости, руб.
2019–2020 г.	3 293 353,70	1 843 685,19
Итого экономия за 2 года:		1 449 668,51

Расходы по кадастровой стоимости были рассчитаны следующим образом:  
КС·ставку земельного налога·количество лет.

$$109\,778\,456,58 \cdot 1,5\% \cdot 2 = 3\,293\,353,70 \text{ рублей.}$$

Расходы по рыночной стоимости рассчитываются аналогичным образом:

$$61\,456\,173,00 \cdot 1,5\% \cdot 2 = 1\,843\,685,19 \text{ рублей.}$$

Чтобы посчитать экономию за два года, необходимо из расходов по рыночной стоимости вычесть расходы по кадастровой стоимости:

$$1\,843\,685,19 - 3\,293\,353,70 = -1\,449\,668,51 \text{ рублей.}$$

Вывод: На основании анализа рынка и экспресс оценки был рассчитан экономический эффект снижения кадастровой стоимости для земельного участка. Экономия составила: 1 449 668,51 рублей.<sup>1</sup>

#### 3.4 Снижение кадастровой стоимости объекта недвижимости для ООО «МИРИНА» Галантерея»

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки Сравнительным подходом произведен с помощью метода распределения путем умножения стоимости предложения единого объекта недвижимости на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. При сравнительном подходе с использованием метода распределения, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) административных зданий с земельными участками в г. Москва, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- 1) Продажа права собственности и аренды на земельные участки и улучшения;
- 2) Дата предложения (оферты) не позже даты оценки;
- 3) Категория земель: земли населенных пунктов г. Москвы;
- 4) Разрешенное использование земельного участка: для размещения объектов административного использования.

---

<sup>1</sup> Данные выводы носят предварительный характер, при проведении оценки допустимы отклонения от полученных результатов (+/- 15%).



##### 5) Наиболее подходящие по фактору местоположения.

Выбор объектов – аналогов производился, основываясь на п.10 ФСО №1 «Объект–аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Объекты–аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с оцениваемым отдельно стоящим зданием по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. В ходе анализа информации предоставленной в открытом доступе интернет, Оценщику удалось выявить ряд предложений по купле–продаже объектов недвижимости, схожих с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам (местоположение, назначение, площадь объекта и др.).

Так как в рамках настоящего Отчета оценка производится на ретроспективную дату, оценщик ограничен в количестве открытой рыночной информации об объектах, которые возможно использовать в качестве объектов–аналогов оцениваемым объектам. Выбор объектов – аналогов производился основываясь на п.10 ФСО №1 «Объект–аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Описание объектов–аналогов представлено в Приложении Г.

##### Обоснование корректировок:

Корректировка на передаваемые юридические права. Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве долгосрочной аренды. На рынке земли г. Москвы существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное – право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, – право собственности на земельный участок. Аналогии 1, 2 – продажа прав аренды.

Считается допустимым принять к расчету ряд аналогов на праве аренды и ввести в них корректировку на имущественные права, т.е. корректировку на переход от права аренды к праву собственности.

Исследование на тему передаваемых имущественных прав представлено в Справочнике оценщика недвижимости. [25] (Таблица 12)

Таблица 12 – Значения корректировок, усредненные по городам России, границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно–торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно–торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно–торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Корректировка к цене объекта сравнения, по которому передается право долгосрочной аренды в среднем значении составляет 0,85, а права собственности относительно аренды составит  $1/0,85 = 1,176$ . (Таблица 13)

Таблица 13 – Корректировка на передаваемые юридические права

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые юридические права	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка		1,176	1,176	1,000

Корректировка на условия финансирования и налогообложения не бралась в расчет, так как все объекты продаются на открытом рынке за расчет денежными средствами.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов–аналогов типичные, все сделки проводятся на обычных условиях, поэтому корректировка не применяется. Корректировка на дату продажи/ предложения. Данная корректировка не вводилась, в виду того, что все объекты–аналоги актуальны по состоянию на дату оценки.

Корректировка на цену предложения. Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Оценщик проводил расчет в допущении, что объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось на основании «Справочник расчетных данных СРД № 21» (ООО «Научного центра профессиональной оценки», под ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – Москва, 2017 г.). [29] Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ. Корректировка на уторгование для земельных участков в г. Москва находится в диапазоне 11–12%, среднее значение – 11,5% (Таблица 15). Величина корректировка на уторгование для объекта оценки отражена в Таблице 16.

Таблица 15 – Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно–складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5–8 (6,5)	6–9 (7,5)	4–7 (5,5)	8–12 (10)	6–9 (7,5)	10–13 (11,5)	7–8 (7,5)	12–14 (13)	10–14 (12)
Екатеринбург	5–6 (5,5)	6–10 (8)	6–8 (7)	8–11 (9,5)	6–8 (7)	9–12 (10,5)	9–10 (9,5)	12–14 (13)	11–14 (12,5)
Краснодар	4–6 (5)	7–10 (8,5)	5–8 (6,5)	8–12 (10)	6–8 (7)	11–12 (11,5)	6–8 (7)	10–13 (11,5)	11–14 (12,5)
Москва	5–7 (6)	7–9 (8)	6–9 (7,5)	10–12 (11)	7–8 (7,5)	11–13 (12)	7–12 (9,5)	12–14 (13)	11–12 (11,5)

Таблица 16 – Величина корректировки уторгование

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Факт сделки/ предложение	предложение	предложение	предложение
Цена продажи / предложения	торг	торг	торг
Корректировка, %	–11,5%	–11,5%	–11,5%

Корректировка на назначение и разрешенное использование земельного участка. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель различных категорий. Оценщиком были подобраны объекты–аналоги одинакового назначения с оцениваемым объектом (под офисно–торговую застройку) – корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие на участке зданий и сооружений учитывает скидку на наличие эксплуатируемых и/или незавершенных строительством зданий и сооружений, либо затраты на демонтаж и разборку объектов, подлежащих сносу. Так как все объекты аналоги являются свободными от застройки земельными участками (ранее из стоимости ЕОН выделена стоимость земельного участка без учета строения), данная корректировка не вводилась.

Корректировка на коммуникации, подведенные к участку. Согласно исследованию, приведенному в «Сборнике рыночных корректировок СРК–2017» (ООО «НЦПО», под ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – Москва, 2017г.), наличие инженерных сетей не является фактором, влияющим на стоимость земельных участков. [30] Диапазоны корректировок для факторов влияния стоимости земельных участков отражены в Таблице 17.

Таблица 17 – Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

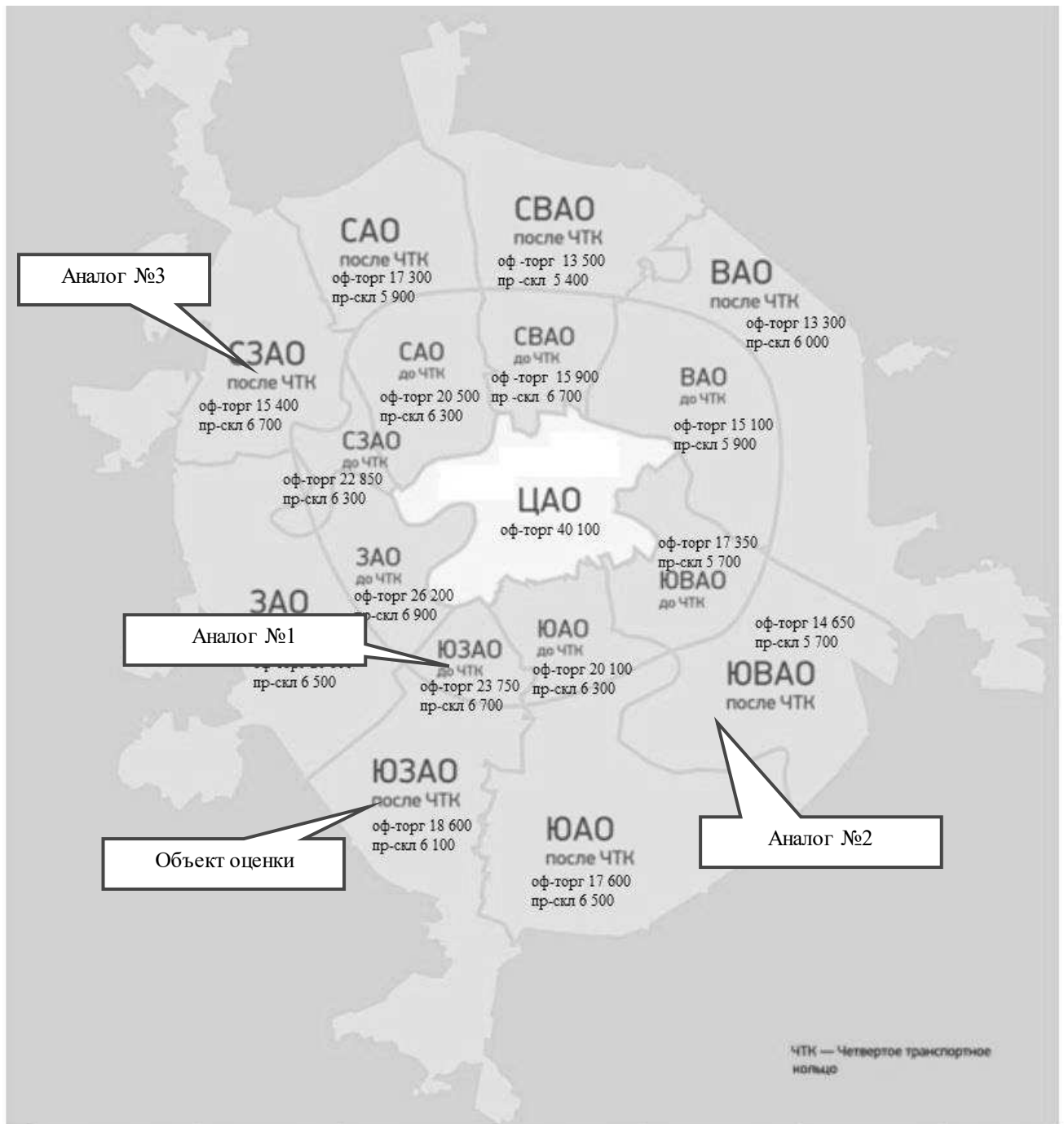
Наименование земельного участка	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки				
Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	Различия не выявлены	Москва, С–П.

Корректировка на местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Так как объект оценки и аналоги находятся, с точки зрения ценообразования, в различных ценовых зонах (районах г. Москвы), требуется введение корректировки на местоположение.

Рынок земельных участков в г. Москвы не достаточно развит, на рынке не выявлено достаточного количества предложений по продаже земельных участков под торгово–офисную или производственно–складскую застройку для применения корректировки методом парных продаж. Не в каждой ценовой зоне имеются предложения на продажу нескольких схожих по характеристикам участков, которые можно было сопоставить между собой и выявить зависимость цены от месторасположения.

Исходя из допущения, что величина рыночных арендных ставок недвижимости назначения аналогичного назначению земельного участка г. Москвы находится в прямо пропорциональной зависимости от стоимости земельного участка под ним, как основного ценообразующего фактора, возможен расчет корректировки на местоположение земельного участка (Таблица 18).

В основу корректировки на местоположение была положена информация из аналитического исследования рынка недвижимости г. Москвы, проведенного компанией «Максилайн» в 2017 году. [66] На основании данного исследования была составлена карта территориальных зон г. Москвы и определены среднерыночные ставки арендной платы для офисной–торговой и производственно–складской недвижимости в каждой территориальной зоне (Рисунок 9).



\* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.  
 \*\* Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.  
 \*\*\* Расценки для промыв-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

Рисунок 9 – Средние значения аренды коммерческой недвижимости, руб./кв.м/год.

Таблица 18 – Корректировка на местоположение земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 4	г. Москва, Волгоградский пр-т, д.152,с.1	г. Москва, пр-д Тушинский 3-й, д 2
Расположение относительно транспортных магистралей	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Административный округ	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО до ЧТК	ЮВАО после ЧТК	СЗАО после ЧТК
Средний базовый показатель аренды 1 кв. м офисно-торговой недвижимости, руб./кв. м/год	18 600	23 750	14 650	15 400
Корректировка		0,7832	1,2696	1,2078

Корректировка на красную линию не вводилась, так как все объекты аналоги расположены на красной линии. Объект оценки и объекты аналоги расположены на различной удаленности от метро. Значения корректировки на удаленность от метро отражена в Таблице 19.

Таблица 19 – Корректировка на удаленность от метро[67]

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Удаленность от метро рассчитывалась на основании карты Яндекс и представлена на снимках экрана, отраженных в Таблице 20. Расчет корректировки представлен в Таблице 21.

Таблица 20 – Удаленность объектов от метро согласно карте Яндекс

Объект оценки	Объект аналог №1
Объект аналог №2	Объект аналог №3

Таблица 21 – Расчёт корректировки на удалённость от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Станция метро	Новые Черемушки	Академическая	Кузьминки	Тушинская
Удаленности от метро, мин.	до метро транспортом	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	до метро транспортом	от 10 до 15 минут пешком (включительно)
Диапазон удаленности от метро, мин.	19 минут пешком	8 минут пешком	19 минут пешком	15 минут пешком
Корректировка		0,90	1,00	0,95

Корректировка на размер земельного участка. Корректировка на размер земельного участка учитывает разницу в стоимости объектов оценки и объектов–аналогов в зависимости от их размера. Как правило, большие участки земли немного дешевле в расчете на единицу площади, чем участки меньшего размера, поэтому цены на аналоги были скорректированы.

Объекты–аналоги имеют различную площадь по отношению к оцениваемому участку, что оказывает влияние на рыночную стоимость Объекта оценки. В целях учета влияния величины площади на рыночную стоимость Оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости. [26]



Матрица корректирующих коэффициентов представлена в Таблице 22. Расчет корректировки отражен в Таблице 23.

Таблица 22 – Матрица корректирующих коэффициентов

Земельные участки под офисно–торговую застройку						
Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1,0	1,0–3,0	≥3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1–0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5–1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0–3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 23 – Расчет корректировки на размер земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, га	0,2307	0,0982	0,2060	0,1388
Диапазон площади, Га	0,1–0,5	<0,1	0,1–0,5	0,1–0,5
Корректировка		0,90	1,00	1,00

Проверка результата на точность осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения ( $\delta$  (сигма)) к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет  $\leq 33,3\%$  аналогов.[31] Расчет среднеквадратического отклонения выполнялся согласно формулам (2) и (3).[32] Определение среднеквадратичного отклонения значений удельной стоимости, полученных при расчете стоимости отражено в Таблице 24.

$$\sigma = \sqrt{\sum \frac{(C^{cp} - C_i)^2}{N-1}}, \quad (2)$$

где  $\sigma$  – среднее квадратичное отклонение;

$C^{cp}$  – среднее арифметическое значение ряда;

$C_i$  –  $i$ -ое значение ряда;

$N$  – количество членов ряда.

$$C^{cp} = \sum \frac{C_i}{N}, \quad (3)$$

где  $C^{cp}$  – среднеарифметическое значение ряда;

$C_i$  –  $i$ -ое значение ряда;

$N$  – количество членов ряда.

Таблица 24 – Определение среднеквадратичного отклонения значений удельной стоимости, полученных при расчете стоимости

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв. м аналога, руб.	а – ср.значение	$(C^{cp} - C_i)^2$
Аналог №1	21 219	6 489	42 107 121
Аналог №2	29 530	-1 822	3 319 684
Аналог №3	32 376	-4 668	21 790 224
$C^{cp} = \sum C_i / N$	27 708		
$\sum (C^{cp} - C_i)^2$			67 217 029
$N-1$			2
$\sigma$			5 797
Коэффициент вариации			20,92%

Выборка (по канонам статистики) считается однородной коэффициент вариации  $\leq 33\%$ . Среднее арифметическое скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога рассчитано путем отношения суммы скорректированных стоимостей 1 кв.м. аналогов к количеству аналогов.

а – ср.значение рассчитано путем разности Среднего арифметического скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога и скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога. Среднее квадратичное отклонение рассчитывается по формуле (4).

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}, \quad (4)$$

где  $\sigma$  – среднее квадратичное отклонение.

Выборка (по канонам статистики) считается однородной коэффициент вариации  $\leq 33\%$ . Коэффициент вариации определяется путем отношения среднего квадратичного отклонения к среднему арифметическому скорректированной стоимости 1 кв.м. аналога

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной. Согласование результатов представлено в Таблице 25.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по формуле (5).

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \quad (5)$$

где  $d_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -ый объект-аналог;

$n$  – количество объектов-аналогов.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта необходимо использовать следующую формулу (6).

$$C = \sum_{i=1}^n (P_i \cdot d_i), \quad (6)$$

где  $C$  – итоговая стоимость объекта оценки;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$P_i$  – скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога;

$d_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога.

Таблица 25 – Согласование результатов

Скорректированная цена, руб./кв. м	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		21 219	29 530
Среднее значение ряда	27 708		
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии), сигма $\delta$	5 797		
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$	20,92%		
Количество внесенных корректировок	5	3	3
Весовой коэффициент, %	23,26%	38,37%	38,37%
Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	28 689		

Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода на 01.01.2018 г., с учетом допустимого округления, составляет:

$$28\ 689 \text{ руб./кв.м.} \cdot 2\ 307 \text{ кв. м.} = 66\ 185\ 523 \text{ руб.}$$

Расчёт стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. Исходя из назначения оценки, расчет проводился в допущении, что оцениваемый земельный участок застроен улучшениями, соответствующими варианту его наилучшего и наиболее эффективного использования. Было принято решение провести оценку стоимости земельного участка доходным подходом, методом остатка.

Чистый операционный доход соответствует разнице между фактической валовой прибылью и операционными расходами. Фактический валовой доход – это разница между потенциальным валовым доходом и потерями от простоев и убытков от невыплаты арендной платы. Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от сдачи в аренду всей площади одного объекта недвижимости без потерь от невыплаты арендной платы.

При оценке земли арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Размер операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

Установление периода прогнозирования. Поскольку доходный подход использует остаточный метод, который предполагает, что будущая чистая прибыль или денежные потоки будут приблизительно равны текущему, прогнозный период был сохранен на уровне 1 года.

Исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования. Улучшением объекта оценки является эксплуатируемое нежилое административного здания класса «В», имеющий возможность генерировать денежные потоки (выгоду) в виде арендных платежей. Учитывая также уровень вакантных площадей в целом на рынке недвижимости, можно с уверенностью говорить о генерации улучшением объекта оценки стабильного денежного потока на протяжении всего прогнозируемого периода.

Улучшением объекта оценки является: Нежилое здание площадью 3 314,7 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0003010:1072 Адрес: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 4г. Для расчета рыночной стоимости в рамках подхода необходимо определить размер арендопригодной площади. В состав данной площади входят помещения, которые возможно сдать потенциальному арендатору и которые, соответственно, будут приносить доход

Заказчиком предоставлена Справка по арендопригодной площади, согласно которой арендопригодная площадь здания составляет 2 947,6 кв.м., из них 2 839 кв.м. – торговые площади с частью площадей вспомогательного назначения (этажи подвал, 1, 2); 108,6 кв.м. – офисного назначения (используется для собственных нужд, в аренду не сдается, расположение – 3 этаж). Данное значение будет принято для дальнейших расчетов.

Расчет чистого операционного дохода объекта недвижимости методом капитализации прямого дохода включает в себя последовательный расчет следующих показателей для отдельного объекта недвижимости:

- 1) Ставка арендной платы по объекту на дату оценки, включающая эксплуатационные расходы по объекту, которые компенсирует арендатор объекта, руб./кв.м/год;
- 2) Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
- 3) Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
- 4) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле (7).

$$\text{ПВД} = S \cdot C, \quad (7)$$

где  $S$  – площадь помещений, кв.м;

$C$  – ставка арендной платы по помещениям на дату оценки, руб./кв.м/год.

Действительный валовой доход рассчитывается по формуле (8).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{ПВД} \cdot K_{\text{нд}}, \quad (8)$$

где  $K_{\text{нд}}$  – коэффициент недоиспользования/недозагрузки объекта недвижимости.

Чистый операционный доход рассчитывается по формуле (9).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (9)$$

где  $\text{ОР}$  – операционные расходы по объекту недвижимости, руб./год.

К операционным расходам относятся условно постоянные расходы (налог на имущество, страховые взносы) и условно-переменные расходы (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы).

Расчет Потенциального валового дохода. В данном отчете об оценке использован метод прямой капитализации на основании информации об операционной деятельности, поскольку объект оценки эксплуатируется как нежилое здание коммерческого назначения, при этом основной процент площадей относится к торговым. В целях анализа фактических данных о ценах арендных ставок по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому были использованы данные риэлтерской базы Realto.

Диапазон арендных ставок торговых помещений, расположенных вблизи станций метро Новые Черемушки, Профсоюзная, Калужская, Университет, Проспект Вернадского варьируется в широком диапазоне: от 3 158 руб./кв. м/год до 180 700 руб./кв. м/год. Основная часть предложений приходится на помещения в жилых домах, при этом ставки таких объектов представляют верхнюю границу диапазона. Заказчиком был предоставлен реестр договоров с указанием арендных ставок по помещениям с указанием их назначения на дату оценки. Практически все договора аренды являются краткосрочными, что не в полной мере отображает рыночную ситуацию.

Учитывая вышеизложенное, было принято решение произвести расчет без использования фактических данных Заказчика. Такой подход к определению одного из основополагающих значений для оценки доходным подходом обусловлен мнением ряда специалистов, о том, что стоимость объекта недвижимости не должна зависеть от качества управления текущего собственника. В случае, когда собственник (управляющий) распоряжается площадями недостаточно эффективно, загрузка может быть ниже потенциальной. В этом случае показатели доходности также будут ниже, что окажет влияние на стоимость и, соответственно, на величину налога. Таким образом, для корректного расчета в рамках данной работы было принято решение рассчитать потенциальный валовый доход на основании рыночных данных.

Для определения рыночных обоснованных арендных ставок для оцениваемых помещений, была проанализирована рыночная информация, находящаяся в открытом доступе, по аналогичным помещениям, предлагаемым в аренду. Для определения размера рыночной арендной ставки был произведен подбор аналогов, имеющих аналогичное объекту оценки местоположение и текущее использование, введение при необходимости корректировок в их цены и определение арендной ставки методом сравнительного анализа продаж, методика которого описана в п. 3.2.

Для расчета были использованы предложения о сдаче в аренду торговых площадей, расположенных в торговых центрах, административных зданиях, магазинах и т.д. Поскольку офисная площадь составляет около 3% от всей арендопригодной площади, не сдается в аренду и является по – сути, вспомогательной, Оценщик произвел расчет ставки за указанную площадь путем внесения корректировки на назначение к итоговой рыночной арендной ставке. Описание представлено далее по порядку произведения расчета в Таблице 26.

Таблица 26 – Описание объектов – аналогов \*

Адрес	Площадь, кв.м	Назначение	Цена аренды, руб./кв.м/год	Источник
г. Москва, Вернадского проспект, 41 ст3	200	Торговые помещения	12 000	База Realto
г. Москва, ул. Обручева, 34/63	703	Торговые помещения	15 400	База Realto
г. Москва, ул. Кржижановского, 31с1	303	Торговые помещения	18 000	База Realto

\*Копии веб–страниц объявлений представлены в приложении Б.

Корректировка на передаваемые юридические права не вводилась, т.к. по всем аналогам предметом будущей сделки является аренда.

Корректировка на торг. Аналоги являются предложениями (офертами) по аренде торговых помещений и требуют внесения корректировки на торг. Расчет производился в допущении, что все объекты аналоги выставлены к аренде добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.



Корректировка по условиям аренды определяется обстоятельствами, при которых арендатор и арендодатель принимают свои решения относительно аренды или сдачи в аренду конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к аренде.[32] Значения корректировок на уторгование представлено в Таблице 27.

Таблица 27 – Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5–8 (6,5)	6–9 (7,5)	4–7 (5,5)	8–12 (10)	6–9 (7,5)	10–13 (11,5)	7–8 (7,5)	12–14 (13)	10–14 (12)
Екатеринбург	5–6 (5,5)	6–10 (8)	6–8 (7)	8–11 (9,5)	6–8 (7)	9–12 (10,5)	9–10 (9,5)	12–14 (13)	11–14 (12,5)
Краснодар	4–6 (5)	7–10 (8,5)	5–8 (6,5)	8–12 (10)	6–8 (7)	11–12 (11,5)	6–8 (7)	10–13 (11,5)	11–14 (12,5)
Москва	5–7 (6)	7–9 (8)	6–9 (7,5)	1–12 (11)	7–8 (7,5)	11–13 (12)	7–12 (9,5)	12–14 (13)	11–12 (11,5)

Корректировка на уторгование аренды для торговой недвижимости в г. Москва находится в диапазоне 6–9%, среднее значение, принятое к текущему расчету, –7,5%. Расчет корректировки представлен в Таблице 28.

Таблица 28 – Расчет корректировки на условие сделки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	торг	торг	торг
Корректировка, %	–7,50%	–7,50%	–7,50%

Корректировка условий финансирования, условий оплаты, обстоятельств сделки производится, если данные условия сделки отличаются от условий финансирования, характерных для данной категории имущества. Данная корректировка не вводилась, исходя из предположения, что условия финансирования, условия оплаты и обстоятельства сделки типичны для данной категории имущества для всех аналогов.

Сравнивая дату оценки с датой публикации объявления о продаже аналогов, следует иметь в виду, что рыночные условия меняются постепенно и цена, по которой аналог предлагается в аренду, может со временем меняться. Специалисту удалось найти аналоги, представленные к аренде, актуальные на дату оценки. Следовательно, корректировка цены не вводилась.

Корректировка на функциональное назначение не вводилась, так как выбранные объекты аналоги являются нежилыми помещениями соответствующего назначения. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на его стоимость и ставку аренды его на рынке. В виду того, что Объект оценки и объекты–аналоги расположены в ЮЗАО г. Москвы, и имеют аналогичное положение относительно ценовой зоны и развитости инфраструктуры, корректировка на местоположение не вводилась. Была применена корректировка на удаленность от метро, так как объект оценки и объекты аналоги расположены на различной удаленности от метро (Таблица 29).

Таблица 29 – Корректировка на удаленность от метро[67]

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Удаленность от метро рассчитывалась на основании карты Яндекс и представлена на снимках экрана, отраженных в Таблице 30. Расчет корректировки представлен в Таблице 31.

Таблица 30 – Удаленность объектов от метро согласно карте Яндекс

Объект оценки	Аналог 1
Аналог 2	Аналог 3

Таблица 31 – Расчёт корректировки на удалённость от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ближайшая станция метро	Новые Черёмушки	Проспект Вернадского	Калужская	Профсоюзная
Удалённость от метро, мин.	19 минут пешком	2 минуты пешком	3 минуты пешком	17 минут пешком
Корректировка		0,85	0,85	1,00

Корректировка на площадь не вводилась, так как целью данного расчета является нахождение средней арендной ставки по торговым помещениям, сдаваемым в аренду в различных диапазонах площадей.

Поскольку достоверно и однозначно определить разделение арендуемого помещения в оцениваемом объекте по площади и этажам не представляется возможным, а состав арендаторов и, соответственно, арендуемая площадь периодически меняется, было решено рассчитать среднюю рыночную ставку аренды, т.е. найти аналоги из разных областей.

Исследование на тему корректировок на расположение встроенного помещения в здании (этаж) для объектов недвижимости определялась на основании Справочника оценщика недвижимости. [27] Матрица корректирующих коэффициентов представлена в Таблице 32. Расчет корректировок на расположение встроенного помещения в здание (этаж) представлен в Таблицах 33, 34, 35.

Таблица 32 – Матрица корректирующих коэффициентов

Арендные ставки офисно–торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 33 – Корректировка на этаж расположения для торговых помещений, расположенных на первом этаже

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,16	1,00	1,00

Таблица 34 – Корректировка на этаж расположения для торговых помещений, расположенных в подвале

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	подвал	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0,85	0,73	0,73

Таблица 35 – Корректировка на этаж расположения для торговых помещений, расположенных на втором этаже и выше

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	2 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	0,86	0,86

Так как все аналоги являются действующими нежилыми помещениями в рабочем состоянии, корректировка на качественно–техническое состояние не вводилась. Корректировка на состояние и тип отделки учитывает зависимость арендной ставки недвижимости в зависимости от качества и состояния отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки оцениваемого помещения и объектов аналогов различаются. Все объекты аналоги как и объект оценки имеют стандартный ремонт, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды офисно–торговых помещений определяется на основании Сборника рыночных корректировок.[32] Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов представлены в Таблице 36. Расчет корректировки представлен в Таблице 37.

Таблица 36 – Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

Город/класс	А	В	С
Москва			
Офисные помещения:			
Операционные расходы	7 100	5 385	3 805
Эксплуатационные расходы	4 490	3 606	2 530
Торговые помещения:			
Операционные расходы	7 905	6 850	5 010
Эксплуатационные расходы	5 890	4 420	3 390
Складские помещения:			
Операционные расходы	2 450	2 310	1 550
Эксплуатационные расходы	2 050	1 480	1 120
Санкт–Петербург			
Офисные помещения:			
Операционные расходы	6 280	5 210	3 350
Торговые помещения:			
Операционные расходы	6 880	5 556	4 340
Складские помещения:			
Операционные расходы	2 105	1 650	1 244
Эксплуатационные расходы	1 690	1 340	890
Московская область			
Складские помещения:			
Операционные расходы	1 590 – 2 290	1 210 – 2 010	930 – 1 586
Волгоград			
Складские помещения:			
Операционные расходы	1 380	1 190	960

Таблица 37 – Расчет корректировки на наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды для помещений торгового назначения

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке*	включены	включены	включены
Корректировка	0,0	0,0	0,0

\*Определено на основании данных объявлений, консультаций с представителями арендодателей

Проверка результата на точность и согласование, согласование скорректированных цен и расчет стоимости объекта оценки проводились с использованием формул (2), (3), (5), (6). Расчет рыночной арендной ставки нежилых помещений торгового назначения представлен в Таблице 38.

Таблица 38 – Расчет средней рыночной арендной ставки нежилых помещений торгового назначения (использован этаж расположения 1 как эталонный)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	–	Платная база Realto	Платная база Realto	Платная база Realto
Адрес	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, Вернадского проспект, 41 ст3	г. Москва, ул. Обручева, 34/63	г. Москва, ул. Кржижановского, 31с1
Общая площадь объекта, кв.м.	–	200	703	303
Арендная ставка, руб./кв.м/год	–	12 000	15 400	18 000
Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	12 000	15 400	18 000
Условия финансирования, состоявшийся ил предполагаемой сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка, %</i>	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	12 000	15 400	18 000
Дата предложения	01.01.2018 г.	декабрь 2017	август 2017	август 2017
<i>Корректировка, %</i>	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	12 000	15 400	18 000
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	–	торг	торг	торг
<i>Корректировка, %</i>	–	–7,50%	–7,50%	–7,50%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	11 100	14 245	16 650
Функциональное назначение	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
<i>Корректировка, %</i>	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	11 100	14 245	16 650

Окончание таблицы 38

Местоположение	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, Вернадского проспект, 41 ст3	г. Москва, ул. Обручева, 34/63	г. Москва, ул. Кржижановского, 31с1
Административный округ	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО после ЧТК
<i>Корректировка</i>	–	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	11 100	14 245	16 650
Метро	Новые Черемушки	Проспект Вернадского	Калужская	Профсоюзная
Удаленность от метро, мин.	19 минут пешком	2 минуты пешком	3 минуты пешком	17 минут пешком
<i>Корректировка</i>	–	0,85	0,85	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	9 435	12 108	16 650
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка</i>	–	1,16	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	10 945	12 108	16 650
Качественно–техническое (физическое) состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
<i>Корректировка, %</i>	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м/год	–	10 945	12 108	16 650
Тип отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
<i>Корректировка</i>	–	1,00	1,00	1,00
Итоговая скорректированная арендная ставка (для помещений 1 этажа), руб./кв.м/год	–	10 945	12 108	16 650

Далее внесены корректировки на этаж расположения для площадей, расположенных в подвале и на 2 этаже (Таблицы 39, 40).

Таблица 39 – Расчет арендной ставки (подвал)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	–	9 435	12 108	16 650
Этаж расположения	подвал	3 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка</i>		0,85	0,73	0,73
Итоговая скорректированная арендная ставка (для помещений подвала), руб./кв.м/год	–	8 020	8 839	12 155

Таблица 40 – Расчет арендной ставки (2–й этаж)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	–	10 945	12 108	16 650
Этаж расположения	2 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	–	1,00	0,86	0,86
Итоговая скорректированная арендная ставка (для помещений 2 этажа), руб./кв.м/год	–	10 945	10 413	14 319

Согласование результатов для нежилых помещений, расположенных на различных этажах, представлено в таблицах 41. 42, 43.

Таблица 41 – Согласование результатов для помещений торгового назначения, расположенных на 1 этаже

Скорректированная цена, руб./кв. м	10 945	12 108	16 650
Среднее значение ряда	13 234		
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии), сигма $\delta$	3 015		
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$	22,78%		
Количество внесенных корректировок	3	2	1
Весовой коэффициент, %	18,18%	27,27%	54,55%
Размер арендной ставки 1 кв. м. в год	14 374		

Таблица 42 – Согласование результатов для помещений торгового назначения, расположенных в подвале

Скорректированная цена, руб./кв. м	8 020	8 839	12 155
Среднее значение ряда	9 671		
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии), сигма $\delta$	2 189		
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$	22,64%		
Количество внесенных корректировок	4	3	2
Весовой коэффициент, %	23,08%	30,77%	46,15%
Размер арендной ставки 1 кв. м. в год	10 180		



Таблица 43 – Согласование результатов для помещений общественного питания, расположенных на 2 этаже

Скорректированная цена, руб./кв. м	10 945	10 413	14 319
Среднее значение ряда	11 892		
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии), сигма $\delta$	2 118		
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 33\%$	17,81%		
Количество внесенных корректировок	3	3	2
Весовой коэффициент, %	28,57%	28,57%	42,86%
Размер арендной ставки 1 кв. м. в год	12 239		

Таким образом, ставки помещений объекта оценки, расположенных на различных этажах, на дату оценки составили: 14 374 руб.; 10 180 руб.; 12 239 руб.

Для офисных площадей, расположенных на 3 этаже была рассчитана арендная ставка путем внесения корректировки на назначение согласно данным портала Статриелт на 01.01.2018. Корректировка составила: 2,41 (среднее значение для административных (офисных) помещений)/1,89 (среднее значение для торговых помещений) = 1,28, следовательно, размер арендной ставки 1 кв. м. в год помещений офисного назначения объекта оценки, расположенных на 3 этаже, на дату оценки (01.01.2018 г.) составляет:  $12\,239 \cdot 1,28 = 15\,666$  руб. Расчет потенциального валового дохода представлен в Таблице 44.

Таблица 44 – Расчет потенциального валового дохода объекта оценки

Этаж расположения	Арендопригодная площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м. в год	ПВД, руб
Торговые помещения			
подвал	579	10 180	5 894 220
1	1 083	14 374	15 567 042
2	1 177	12 239	14 405 303
Офисные помещения			
3	108,6	15 666	1 701 328
Итого ПВД объекта оценки, руб			37 567 893

Для оцениваемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0% от ПВД, поскольку в Московском регионе действует предоплатная система взимания арендной платы. В данном случае процент недозагрузки определялся на основании аналитических данных компании NAI Besar «Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 4 кв. 2017 г.» снимок экрана представлен в Приложении Д. Процент недогрузки равен 9,6%.

Величина операционных расходов определялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. [27] Операционные расходы для офисно–торговых объектов составят 17,8% от ПВД (Таблица 45).

Таблица 45 – Значения величины операционных расходов для офисно–торговых объектов

Класс объектов	Среднее, %	Доверительный интервал, %	
		нижний	верхний
Офисно–торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8	16,3	19,3
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6	17,0	20,2
Высококласная торговая недвижимость	18,1	16,6	19,7

Расчёт чистого операционного дохода от объекта недвижимости по методу прямой капитализации доходов был произведен с использованием формул (7), (8), (9). Расчет представлен в Таблице 46.

Таблица 46 – Расчёт годового чистого операционного дохода от объекта недвижимости

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб./год	37 567 893
Коэффициент недозагрузки и недосбора платежей, %	9,60%
Потери от недозагрузки и недосбора платежей, руб.	3 606 518
Действительный валовой доход, руб./год	33 961 375
Операционные расходы, руб./год	6 687 085
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, руб./год с учетом допустимого округления	27 274 290

На основании аналитических данных NAI Besar за 2017 год. «Обзор рынка инвестиций Москвы 4 кв. 2017 года» [66], представленных в Приложении Е, ставка капитализации в сегменте коммерческой недвижимости в 4–м квартале 2017 года составляла 11%, для объектов торговой недвижимости.

Далее, для получения стоимости оцениваемого объекта, была осуществлена следующая последовательность действий:

1. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем определения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании Отчета № 1/2018 «Отчет № 1/2018 Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино–мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018» [41], и составляет 24,23% (для объектов 4 группы этажностью 3 этажа (надземных)) (Таблица 47).

Таблица 47 –Размер доли земельного участка

Наименование материала стен	Количество надземных этажей						
	1	2	3	4	5	6	7
Объекты 4 группы	28.95%	25.88%	24.23%	23.13%	22.31%	21.66%	21.12%
	8	9	10	11	12	13	14
	20.67%	20.28%	19.94%	19.63%	19.36%	19.11%	18.88%
	15	16	17	18	19	20	21
	18.67%	18.47%	18.29%	18.13%	17.97%	17.82%	17.68%
	22	23	40	45	55	65	...70
17,55%	17,42%	15,93%	15,63%	15,13%	14,72%	14,55%	

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в Таблице 48.

Таблица 48 – Расчет стоимости объекта оценки

Показатель	Расчет стоимости
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, руб./год	27 274 290
Ставка капитализации, %	11,00%
Стоимость единого объекта недвижимости по доходному подходу, руб.	247 948 091
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости, %	24,23%
Стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	60 077 822

Согласно ФСО №1 п. 25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также нескольких методов оценки в рамках любого из подходов к оценке проводится предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта. оценка с помощью этого подхода. Применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D–матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен на основе анализа значительного массива отчетов об оценке (Рисунок 10).

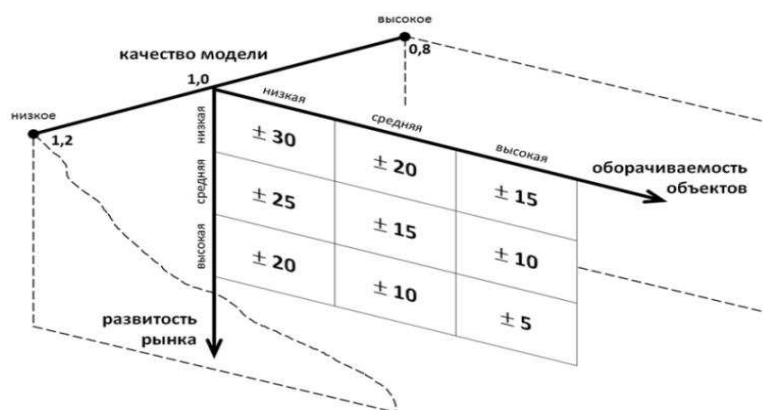


Рисунок 10 – Модифицированная 3D–матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города–миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – коммерческие объекты малого масштаба.

Итоговый диапазон определялся по формулам (10), (11).

$$d_{\%} = d_{1,2} \cdot k_3, \quad (10)$$

где  $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

$k$  – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \cdot \left(1 \pm \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (11)$$

где  $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

$C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

Реализованы 2 подхода к оценке, в рамках, которых использовано по одному методу. По рисунку 10 определяем диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов). Объект оценки расположен в г. Москва, Юго–Западном Административном округе, район Ломоносовский. Москва является экономическим, политическим, инфраструктурным, туристическим и дипломатическим центром России.

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. По критерию характеристика развитости рынка: высокая. Характеристика оборачиваемости объекта: средняя – коммерческие объекты среднего масштаба. Диапазон стоимости по двум критериям составляет  $\pm 10\%$

Таблица 49 – Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке	
	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1	1,2

Таблица 50 – Анализ диапазонов стоимости

Параметр	Подход к оценке	
	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	66 185 523	60 077 822
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10%	10%
Показатель качества модели, ед.	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	10%	12%
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	59 566 971	52 868 483
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	72 804 075	67 287 161
Существенность отличий	Отличия отсутствуют: результаты сравнительного и доходного подходов находятся в границах диапазонов стоимости, полученных доходным и сравнительным подходами соответственно.	

Весовые коэффициенты определены на основе показателей качества модели (обратные величины) по формуле (12). [58]

$$\rho_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \quad (12)$$

где  $\rho_i$  – вес  $i$ -го подхода к оценке, доли ед.;

$k_i$  – показатель качества модели расчета по  $i$ -му подходу к оценке, ед;

$n$  – количество подходов к оценке, участвующим в итоговом согласовании, ед.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.01.2018 г. представлен в Таблице 51.

Таблица 51 – Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Параметр	Подход к оценке	
	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	66 185 523	60 077 822
Качество модели	1	1,2
Весовой коэффициент (формула (12))	0,55	0,45
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб.	63 437 058	

Итоговая рыночная стоимость была рассчитана путем умножения полученной стоимости разными подходами на соответствующий весовой коэффициент и составила 63 437 058 руб. По итогам проведенных расчетов, при сниженной кадастровой стоимости, экономия заказчика при налоговых платежах за два года составила 1 390 242 руб. Расчет экономии произведен по аналогии с таблицей 10.

#### Вывод по третьей главе

В данной главе была произведена оценка рыночной стоимости для целей снижения кадастровой стоимости. Был произведен анализ подходов к оценке в целях выбора подходов для расчета. По итогу анализа, были выбраны два подхода к оценке и произведены расчеты и достигнута предполагаемая экономия.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью данной работы была оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости для целей снижения кадастровой стоимости на примере ООО «МИРИНА» Галантерея».

В ходе выполнения данной выпускной работы были поставленные задачи:

- анализ теоретических аспектов процедуры оспаривания кадастровой стоимости;
- изучение нормативно–правового регулирования оценочной деятельности;
- анализ оценочной деятельности ООО «Сенат–Оценка»;
- расчет экономического эффекта снижения кадастровой стоимости для ООО «МИРИНА» Галантерея»;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости для ООО «МИРИНА» Галантерея».

По итогам первой главы было разъяснено понятие государственной кадастровой оценки, снижения кадастровой стоимости. Был рассмотрен порядок оспаривания, нормативно–правовое регулирование процесса снижения кадастровой стоимости, изменения регулирования оценочной деятельности.

Во время преддипломной практики была составлена практическая часть выпускной работы. Во второй главе приведена технико–экономическая характеристика предприятия, занимающего оценочной деятельностью. На данном предприятии был проведен анализ предоставляемых услуг, процесс оценки объектов и оспаривания кадастровой стоимости. В рамках преддипломной практики в составе группы специалистов мной была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка на ретроспективную дату с целью снижения кадастровой стоимости.



В третьей главе была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен торговый комплекс, для целей снижения кадастровой стоимости. Приведена подробная характеристика объекта оценки. Для заказчика составлено коммерческое предложение с рассчитанным предполагаемым экономическим эффектом от снижения кадастровой стоимости. По итогам предварительных расчетов было рассчитано предполагаемое снижение кадастровой стоимости, которое составило 44%. Далее был произведен анализ рынка, с целью поиска подходящих аналогов для расчета стоимости выбранными сравнительным и доходным подходами к оценке. Был произведен анализ подходов к оценке в целях выбора и обоснования подходов для расчета. По итогу анализа, были выбраны два подхода к оценке. Далее был проведен анализ рынка, в целях подбора объектов аналогов. При расчетах вводились необходимые корректировки согласно справочников ведущих специалистов оценочной деятельности.

Расчеты проводились согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135–ФЗ от 28.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки. В результате проведенных расчетов кадастровая стоимость была снижена на сумму более 46 млн. руб. Экономия заказчика по налогам за 2 года порядка 1 400 тыс. руб. С результатами проведенной работы заказчик может направиться в комиссию по решению споров о кадастровой стоимости либо в суд для установления кадастровой стоимости в размере рыночной, что рассчитана в данной работе.

По итогам проведенной работы можно сделать вывод, что цель достигнута, поставленные задачи выполнены. Исследована процедура снижения кадастровой стоимости, с целью возвращения излишне уплаченного земельного налога. В рамках преддипломной практики на предприятии Общества с ограниченной ответственностью «Сенат-Оценка» была проведена оценка рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости для Общества с ограниченной ответственностью «МИРИНА» Галантерея».

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.05.2014) // «Российская газета», N 256, 31.12.2001.
4. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
5. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 06.09.2013) // «Собрание законодательства РФ», 29.10.2001, N 44, ст. 4148.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 28.12.2013 N 411-ФЗ)) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" // "Российская газета", N 290, 30.12.2004., (действующая редакция)
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 N 10040) // «Российская газета», N 194, 04.09.2007.
8. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г., 11 апреля 2002 г., 9 июня 2003 г., 11 мая, 29 июня, 22 августа, 2 ноября, 29, 30 декабря 2004 г.).

9. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 03.08.1998, N 31, ст. 3813, «Российская газета», N 148-149, 06.08.1998.

10. Федеральный закон от 27.07.2006 N 157-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013) // «Собрание законодательства РФ», 31.07.2006, N 31 (1 ч.), ст. 3456.

11. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2014) // «Собрание законодательства РФ», 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

12. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, N 27 (ч. II), 04.07.2016, ст. 4294.

13. Федеральный закон "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и Федеральный закон "О рекламе" в связи с принятием Федерального закона "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" от 21.10.2013 N 274-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52, ст. 6229.

14. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, N 31, ст. 4206.

15. Федеральный закон от 28 июня 2014 г. N 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 29, ст. 3609.

16. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // «Собрание законодательства РФ», 17.04.2000, N 16, ст. 1709.

17. Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» // Документ опубликован не был.

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» // Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, N 15, ст.2294; N 17, ст.2797; N 25, ст.3896; N 27, ст.4227.

19. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» // «Собрание законодательства РФ», 29.12.2008, N 52 (ч. 1), ст. 6366.

20. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256. Основные положения // СПС КонсультантПлюс.

21. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255. Основные положения. // СПС КонсультантПлюс.

22. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254. Основные положения. // СПС КонсультантПлюс.

23. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611. Основные положения. // СПС КонсультантПлюс.

24. Стандарт 04.21. "Оценка стоимости движимого имущества. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств". Утверждено Решением Правления Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" Протокол № 21 от "19" октября 2007 г.

25. Земельные участки: справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера – 2017 – 287 с.

26. Земельные участки: корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации: справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера – 2017 – 389 с.

27. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода: справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера – 2017 – 365 с.

28. Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера – 2017 – 340 с.

29. Справочник расчетных данных «СРД № 21» (ООО «Научного центра профессиональной оценки», под ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – Москва, 2017 г. – 260 с.

30. Сборник рыночных корректировок СРК–2017» (ООО «НЦПО», под ред. к.т.н. Яскевич Е.Е. – Москва, 2017 г. – 290 с.

31. Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

32. Боровиков, В. STATISTICA. Искусство анализа данных на компьютере: Для профессионалов / В. Боровиков. – СПб.: Питер, 2003. – 688 с.

33. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово–промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.

34. Научно–практический журнал «Вопросы оценки» №2 2001 г. // © 2001, Российское общество оценщиков

35. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. проф. Рутгайзер В. – М.: Дело, 1998 – 384 с.
36. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / под ред. проф. В.А. Швандара – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2002.–303 с.
37. Попова Л.В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: методы и практика. Изд–во "Дело и сервис", 2009. – 512 с.
38. Оценка недвижимости. Ред. Грязновой А.Г., М.: Финансы и статистика, 2006.
39. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества – М.: Интерреклама, 2006.
40. Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. М.: ИД "Юриспруденция", 2006. – 240 с.
41. Отчет №1/2018 от 21.09.2018 г. «Об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино–мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы по состоянию на 01.01.2018», выполненном Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования», на основании Приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 г. № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», Том 1, раздел 3.1.9.4.
42. Земельное право: учебник / Под ред. С.А.Боголюбова. М.: Проспект, 2008. 400 с.
43. 2. Гражданское право: учебник / Под ред. Алексеева С.С. М.: 2009. 528 с.
44. 3. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости: методическое пособие / Первый вице–президент НП «СРОО «Экспертный совет», председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Владимир Лебединский, Юрисконсульт НП «СРОО «Экспертный совет» Александра Чарушина. М.: НП «СРОО «Экспертный совет», 2014. 20 с.

45. Земельный кадастр: Учебник для вузов / Чешев А.С., Фесенко И.П.– М.: «Издательство ПРИОР», 2001.
46. Григорьева В. В. и др. Оценка объектов недвижимости. – М.: ИНФРА, 2000. – 78 с.
47. Грязнова Н. А. Оценка стоимости действующих предприятий (бизнеса). – М.: ИНФРА–М, 2005
48. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2006. – 457 с.
49. Коробкин Ю. И. Оценка недвижимости. – Калужский филиал СЗАГС, Калуга, 2005
50. Коростылев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская деловая литература, 1998
51. Оценка бизнеса / Под ред. А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004
52. Оценка бизнеса: Задачи и решения / Просветова Г. И. – РДЛ, 2006. – 192 с.
53. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
54. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2002. – 303 с.
55. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА–М, 1997
56. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998
57. Оценочная деятельность в экономике. Учебное пособие / под общей ред. Джухи В. М., Киреева В. Д. – М.: ИКЦ «МарТ», 2003. – 101 с.

58. Статья «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» [Электронный ресурс] // <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/> (дата обращения 05.06.2021 г.)

59. Оценочная деятельность [Электронный ресурс] // [https://www.economy.gov.ru/material/departments/d22/ocenochnaya\\_deyatelnost/](https://www.economy.gov.ru/material/departments/d22/ocenochnaya_deyatelnost/) (дата обращения 15.04.2021 г.)

60. Как изменилась государственная кадастровая оценка недвижимости: обзор закона [Электронный ресурс] // [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_359353/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_359353/) (дата обращения 15.04.2021 г.)

61. Внесены существенные изменения в законодательство о кадастровой оценке недвижимости [Электронный ресурс] // <https://www.pgplaw.ru/analytics-and-brochures/alerts/vneseny-sushchestvennye-izmeneniya-v-zakonodatelstvo-o-kadastrovoy-otsenke-nedvizhimosti/> (дата обращения 15.04.2021 г.)

62. Информационные технологии меняют рынок оценки [Электронный ресурс] // <https://rg.ru/2018/07/17/analitiki-informacionnye-tehnologii-meniaiut-rynok-ocenki.html> (дата обращения 20.04.2021 г.)

63. Постановление Правительства Российской Федерации [Электронный ресурс] // <http://www.ocenchik.ru/docss/3565-postanov440-deystvie-kvalifikacionnyh-attestatov.html> (дата обращения 20.04.2021 г.)

64. Рынок оценщиков в России: стагнация, кризис или новая реальность? [Электронный ресурс] // <https://expert-business.ru/> (дата обращения 11.05.2020 г.)

65. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] // <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm> (дата обращения 22.05.2021 г.)



66. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года [Электронный ресурс] // <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html> (дата обращения 23.05.2021 г.)

67. Корректировка и удаленность от станции метро [Электронный ресурс] // <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf> (дата обращения 22.05.2021 г.)

68. Архив бесплатных объявлений Авито [Электронный ресурс] // [www.ruads.org](http://www.ruads.org) (дата обращения 16.05.2021 г.)

69. Сервис объявлений Авито [Электронный ресурс] // [www.avito.ru](http://www.avito.ru) (дата обращения 16.05.2021 г.)

70. Сервис объявлений недвижимости Домофонд [Электронный ресурс] // [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) (дата обращения 16.05.2021 г.)

71. Сервис поиска недвижимости Яндекс [Электронный ресурс] // [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru) (дата обращения 16.05.2021 г.)

72. Недвижимость в России и за рубежом [Электронный ресурс] // [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru) (дата обращения 16.05.2021 г.)

73. Портал недвижимости [Электронный ресурс] // [www.rkregion.ru](http://www.rkregion.ru) (дата обращения 16.05.2021 г.)

74. Интернет архив [Электронный ресурс] // [web.archive.org](http://web.archive.org) (дата обращения 17.05.2021 г.)

75. Сервис поиска недвижимости [Электронный ресурс] // [www.cian.ru](http://www.cian.ru) (дата обращения 17.05.2021 г.)

76. Коммерческая недвижимость России [Электронный ресурс] // [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info) (дата обращения 17.05.2021 г.)

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Фотоматериалы объекта оценки



Рисунок А.1 – Внешний вид земельного участка и здания



Рисунок А.2 – Внешний вид земельного участка и здания



Рисунок А.3 – Здание внутри



Рисунок А.4 – Здание внутри



Рисунок А.5 – Здание внутри



Рисунок А.6 – Здание внутри



Рисунок А.6 – Здание внутри

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Веб копии объявлений объектов аналогов

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	28.07.17 / 21.08.17	Район/Метро:	Академическая
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Калужско-Рижская
Назначение:	Здание/ОСЗ	Улица:	Бабушкина Ивана ул.
Тип объекта:	Адм. здан.	Дом/корп./стр.:	4 / /
Эт./эт-сть:	/ / 2	Время/способ:	6 / П
Общая пл.:	1048	Цена 1 кв.м, руб.:	116 364
Пл. зем. учка:		Цена, руб.:	121 949 952
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет
Вид договора:	Дог. купли-продажи - До	Премия для АН:	Нет
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон
Телефоны:	8(495)778-0876	Фирма:	
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция заявки: 25 дней	Посл.отправка
GUID лота:	ADACA22E171D44C5A3088FBCDE65E3D9		

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
21.08.17	121 949 952	116 400	Прозвон
28.07.17	121 949 952	116 400	Прозвон

Контактное лицо: Ирина  
Комментарий: ОСЗ. Под офис, раб.сост., выс.потолка 3,2м., тел.,интернет,кондиц., огорож.охран.террит.,парковка. Зем.участок 982м2.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

Отметить | Объект | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закрыть

Рисунок Б.1 – Аналог №1



Рисунок Б.2 – Данные Росреестра по земельному участку

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 19.07.17 / 29.12.17	Район/Метро: Кузьминки
Вид операции: Продажа	Линия метро: Таганско-Краснопресненская
Назначение: Магазин	Улица: Волгоградский пр-т
Тип объекта:	Дом/корп./стр.: 152 / / 1
Эт./эт-сть: 1 / 2	Время/способ: 1 / П
Общая пл.: 2332	Цена 1 кв.м, руб.: 81 475
Пл. зем. уч-ка:	Цена, руб.: 81 475
Кол-во тел.:	Статус продавца: АН без комиссии
Кл. помещения:	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора:	Премия для АН: Неизвестно
Дата освоб-ния:	Источник: Стратегия ИПК
Телефоны: 8(495)989-9869	Фирма: Стратегия ИПК
Статус заявки:	Экспозиция заявки: 164 дней
GUID лота: B453F07B84D4469E9C8B46DFB9C1AAEA	Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
29.12.17	190 000 000	81 475	Стратегия ИПК
28.12.17	190 000 000	81 475	Стратегия ИПК
27.12.17	190 000 000	81 475	Стратегия ИПК

Контактное лицо : Комментарий :

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое здание с арендаторами по адресу Волгоградский проспект, д.152 с1, с2. Объект расположен на первой линии Волгоградского проспекта (дублер), напротив здания остановка общественного транспорта, что обеспечивает интенсивные пешеходный и автомобильный трафик вдоль здания. На участке расположено 2 здания, 2205 кв.м. и 127 кв.м. Собственная

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
 Ред. свой ком.  
 Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить | Объект | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закрыть

Рисунок Б.3 – Аналог №2



☰ ОКС 55.701373 37.790837

**77:04:0004004:1099**  
пр-кт Волгоградский, д 152, строен 1

План ЗУ → 📍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:04:0004004:1099
Кадастровый квартал:	77:04:0004004
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	пр-кт Волгоградский, д 152, строен 1
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	204 612 409,24 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Общая площадь:	2 205,3 кв. м
<b>Основные характеристики:</b>	
Количество этажей (в том числе подземных):	3
Количество подземных этажей:	1
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1964

Рисунок Б.4 – Данные Росреестра по зданию

Участки 77:04:0004004:40

**77:04:0004004:40**  
г Москва, пр-кт Волгоградский, дом 152, стр 1,2

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:04:0004004:40
Кадастровый квартал:	77:04:0004004
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, пр-кт Волгоградский, дом 152, стр 1,2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	79 659 252,4 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Декларированная площадь:	2 060 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового

Рисунок Б.5 – Данные Росреестра по земельному участку

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	14.06.17 / 29.12.17	Район/Метро:	Тушинская																
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская																
Назначение:	Здание/ОСЗ	Улица:	Тушинский 3-й пр-д																
Тип объекта:	Адм. здан.	Дом/корп./стр.:	2 / /																
Эт./эт-сть:	/ 2	Время/способ:	10 / П																
Общая пл.:	1920	Цена 1 кв.м, руб.:	89 062																
Пл. зем. учка:		Цена, руб.:	89 100																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	Собственник																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	Дог. купли-продажи - До	Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(917)576-1663	Фирма:																	
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция заявки: 199 дней    Посл.отправка																	
GUID лота:	8EA4ABDD855249E2AC563E70E126FD22	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶ 29.12.17</td> <td>170 999 936</td> <td>89 100</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>22.12.17</td> <td>170 999 936</td> <td>89 100</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>18.12.17</td> <td>170 999 936</td> <td>89 100</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	▶ 29.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон	22.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон	18.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
▶ 29.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон																
22.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон																
18.12.17	170 999 936	89 100	Прозвон																

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Алексей    УК, ОСЗ.Под офис/склад, 3 уровня (цоколь, 1-й этаж, 2-й этаж),хорошее состояние,кабин. планир.,5 линий МГТС,э.л-во: 136 кВт,огорож. охран. террит.,парковка.Ц.171 000 000руб.Земел. учк в собственности.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

Рисунок Б.6 – Аналог №3

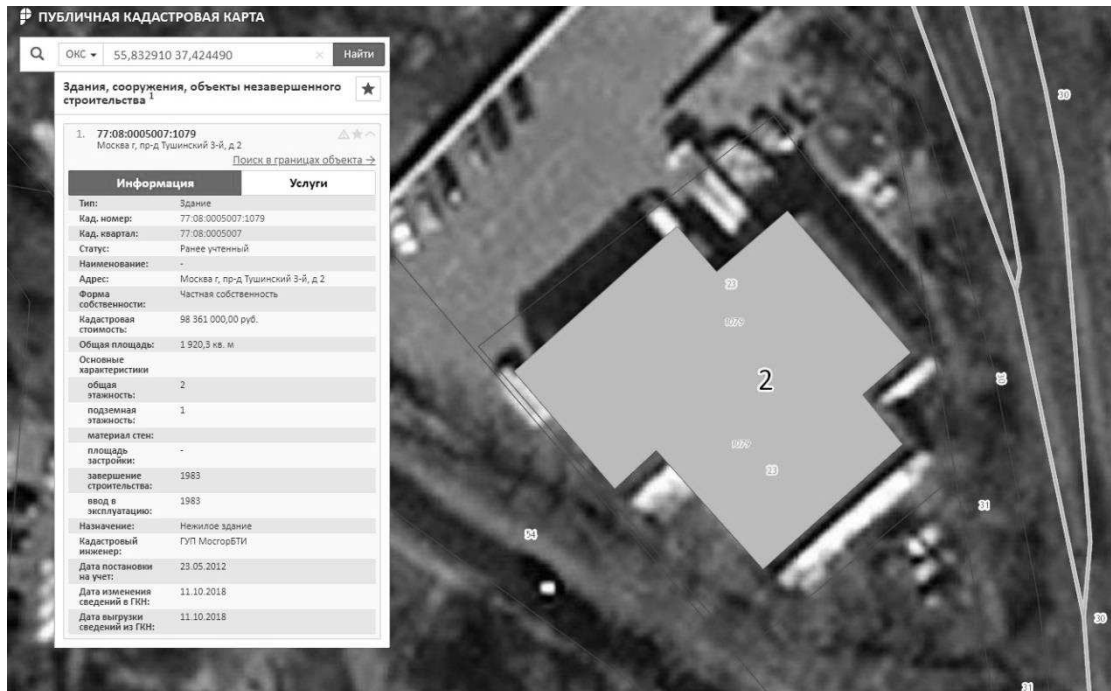


Рисунок Б.7 – Данные Росреестра по зданию

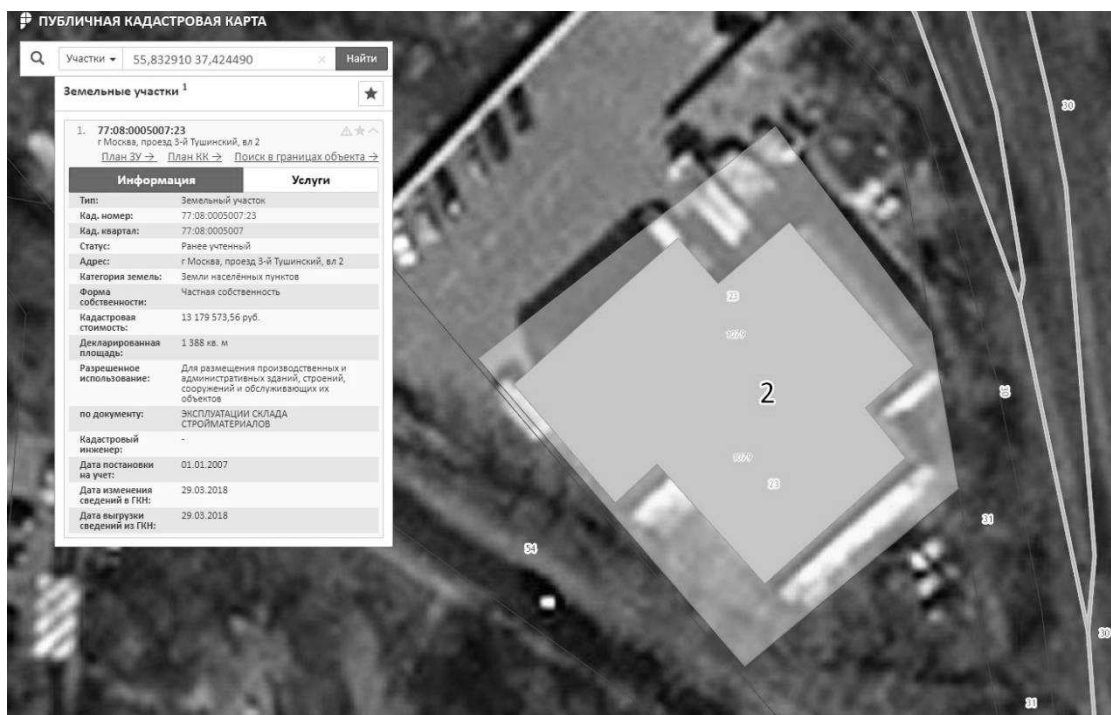


Рисунок Б.8 – Данные Росреестра по земельному участку

Аналоги для расчета рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	21.09.16 / 26.12.17	Район/Метро:	Проспект Вернадского																
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Сокольническая																
Назначение:	Магазин	Улица:	Вернадского пр-т																
Тип объекта:	Павильон	Дом/корп./стр:	41 / /																
Эт./эт-сть:	3 / 3	Время/способ	3 / П																
Общая пл.:	200	Цена 1 кв.м, руб.:	12 000 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	200 000 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	Собственник																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	СубА - Субаренда	Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(916)670-0777	Фирма:																	
Статус заявки:		Экспозиция лота: 462 дней      Посл.отправка																	
GUID лота:	3368AD844CE549619C5709248924994F	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.12.17</td> <td>200 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>06.12.17</td> <td>200 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>16.11.17</td> <td>200 000</td> <td>12 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	26.12.17	200 000	12 000	Прозвон	06.12.17	200 000	12 000	Прозвон	16.11.17	200 000	12 000	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
26.12.17	200 000	12 000	Прозвон																
06.12.17	200 000	12 000	Прозвон																
16.11.17	200 000	12 000	Прозвон																

Контактное лицо: Евгений      Комментарий: ПСН (фитнес/студия танца/услуги), в ТЦ "Премьер", раб. сост. Ст. 900руб/м2/мес.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Рисунок Б.9 – Аналог 1

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	31.05.17 / 17.08.17	Район/Метро:	Калужская																
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Калужско-Рижская																
Назначение:	Магазин	Улица:	Обручева ул.																
Тип объекта:	Торг-развл. центр	Дом/корп./стр:	36/63 / /																
Эт./эт-сть:	1 /	Время/способ	4 / П																
Общая пл.:	703	Цена 1 кв.м, руб.:	15 363 в год																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	900 000 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	ПА - Пр. аренда	Премия для АН:	Нет																
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(985)334-9888	Фирма:																	
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция лота: 79 дней      Посл.отправка																	
GUID лота:	1E1FF727C90745FAA47D832FBC9560C0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.08.17</td> <td>900 000</td> <td>15 400</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>18.07.17</td> <td>878 800</td> <td>15 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>31.05.17</td> <td>1 200 000</td> <td>20 500</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	17.08.17	900 000	15 400	Прозвон	18.07.17	878 800	15 000	Прозвон	31.05.17	1 200 000	20 500	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
17.08.17	900 000	15 400	Прозвон																
18.07.17	878 800	15 000	Прозвон																
31.05.17	1 200 000	20 500	Прозвон																

Контактное лицо: Юрий      Комментарий: Торг. площ., раб. сост., зальн. план., выс. потолка:5м, дебаркадер, возм. наруж. реклама, отд. вход с ул.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.      Ред. свой ком.      Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить      Объект      Карта      Печать      Предыдущая      Следующая      Закрыть

Рисунок Б.10 – Аналог 2

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	28.08.17 / 28.08.17	Район/Метро:	Профсоюзная												
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Калужско-Рижская												
Назначение:	Магазин	Улица:	Кржижановского ул.												
Тип объекта:	Отдел в маг.	Дом/корп./стр:	31 / /												
Эт./эт-сть:	1 / 5	Время/способ	10 / П												
Общая пл.:	303	Цена 1 кв.м, руб.:	18 000 в год												
Пл. зем. уч-ка, сот.:		Цена, руб.	454 500 в месяц												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	Собственник												
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет												
Вид договора:	ПА - Пр. аренда	Премия для АН:	Да												
Дата освоб-ния:		Источник:	Прозвон												
Телефоны:	8(985)270-3652	Фирма:	Базэл												
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция лота: 1 дней      Посл.отправка													
GUID лота:	0ABCC12F50394AC1B03268DFEB06A1BB	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник								
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник												

Контактное лицо : Николай      Комментарий : ЧК. Торг. площ., раб. сост., интернет, телефон, в/наблюдение, отд. вход с ул.      [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

[Доб. свой ком.](#)  
[Ред. свой ком.](#)  
[Удал. свой ком.](#)

[Страница объекта](#)

[Отметить](#)    [Объект](#)    [Карта](#)    [Печать](#)    [← Предыдущая](#)    [Следующая →](#)    [Закрыть](#)

Рисунок Б.11 – Аналог 3

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 1 – Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		База Relato	База Relato	База Relato
Адрес	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 4	г. Москва, Волгоградский пр–т, д.152,с.1	г. Москва, пр–д Тушинский 3–й, д 2
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0003010:5	77:06:0003002:1004	77:04:0004004:40	77:08:0005007:23
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 307,0	982,0	2 060,0	1 388,0
Цена продажи/ предложения земельного участка, руб.		31 560 648	46 037 000	44 254 783
Цена продажи/ предложения 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м.		32 139	22 348	31 884
Передаваемые права	собственность	аренда	аренда	собственность
Корректировка		1,176	1,176	1,000
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 795	26 281	31 884
Условия финансирования и налогообложения состоявшейся или предполагаемой сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 795	26 281	31 884
Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка, %		0,00%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 795	26 281	31 884
Условия рынка (дата предложения)	01.01.2018 г.	21.08.2017 г.	29.12.2017 г.	29.12.2017 г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		37 795	26 281	31 884



Продолжение таблицы 1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия рынка (возможность снижения продажи в процессе торгов)		торг	торг	торг
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		33 449	23 259	28 217
Местоположение	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 4	г. Москва, Волгоградский пр-т, д.152,с.1	г. Москва, пр-д Тушинский 3-й, д 2
Расположение относительно транспортных магистралей	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Административный округ	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО до ЧТК	ЮВАО после ЧТК	СЗАО после ЧТК
Средний базовый показатель аренды 1 кв. м офисно-торговой недвижимости, руб./кв. м/год	18 600	23 750	14 650	15 400
Корректировка		0,7832	1,2696	1,2078
Скорректированная цена, руб./кв.м.		26 197	29 530	34 080
Станция метро	Новые Черемушки	Академическая	Кузьминки	Тушинская
Удалённость от метро, мин.	19 минут пешком	8 минут пешком	19 минут пешком	15 минут пешком
Корректировка		0,90	1,00	0,95
Скорректированная цена, руб./кв.м.		23 577	29 530	32 376
Расположение относительно «красной линии»	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		23 577	29 530	32 376
Физическая характеристика объекта (общая площадь здания), ГА	0,2307	0,0982	0,2060	0,1388
Диапазон площадей, ГА	0,1-0,5	<0,1	0,1-0,5	0,1-0,5
Корректировка		0,90	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 219	29 530	32 376





Окончание таблицы 1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Назначение участка	офисно–торговая застройка	офисно–торговая застройка	офисно–торговая застройка	офисно–торговая застройка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 219	29 530	32 376
Наличие коммуникаций	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 219	29 530	32 376
Наличие на участке зданий и сооружений	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итоговая скорректированная цена аналога, руб. за 1 кв. м</b>		<b>21 219</b>	<b>29 530</b>	<b>32 376</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

### Описание объектов аналогов

Таблица 2 – Описание единых объектов недвижимости, используемых в качестве объектов аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фотоматериалы единых объектов недвижимости				
Адрес	г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г	г. Москва, ул. Ивана Бабушкина, 4	г. Москва, Волгоградский пр–т, д.152,с.1	г. Москва, пр–д Тушинский 3–й, д 2
Расположение относительно транспортных магистралей	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Административный округ	ЮЗАО после ЧТК	ЮЗАО до ЧТК	ЮВАО после ЧТК	СЗАО после ЧТК
Кадастровый номер здания	77:06:0003010:1072	–	77:04:0004004:1099	77:08:0005007:1079
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0003010:5	77:06:0003002:1004	77:04:0004004:40	77:08:0005007:23
Цена продажи/ предложения единого объекта недвижимости, руб.	определяется	121 949 952	190 000 000	170 999 936
Общая площадь здания, кв.м	3 314,7	1 048,0	2 205,3	1 920,3
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 307,0	982,0	2 060,0	1 388,0
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Окончание Таблицы 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок под зданием	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность
Этажность	3	2	3	2
Условия рынка (дата предложения)	01.01.2018 г.	21.08.2017 г.	29.12.2017 г.	29.12.2017 г.
Станция метро	Новые Черемушки	Академическая	Кузьминки	Тушинская
Удалённость от метро, мин.	19 минут пешком	8 минут пешком	19 минут пешком	15 минут пешком
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Физическая характеристика объекта (техническое состояние здания)	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Вид и состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Наличие коммуникаций	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	нежилое отдельно стоящее офисно–торговое здание	нежилое отдельно стоящее офисно–торговое здание	нежилое отдельно стоящее офисно–торговое здание	нежилое отдельно стоящее офисно–торговое здание

## ПРИЛОЖЕНИЕ Д

### Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 4 кв. 2017 г.

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2017 г., GLA	6 675 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2017 г.	0,4% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2017 г., GLA	29,0 кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2017 г. (GLA)	-78% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2017 г.	9,6%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2017 г.	-6,8% (-0,7 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 23 тыс.руб./кв.м/год	13,5 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2017 г.	-1,5% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8,5 – 133	40,4
	тыс.руб./кв.м/год	тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2017 г.	+1,3% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	539 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2017 г.	+0,4% ↑	

Рисунок Д.1 – Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 4 кв. 2017 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ Е

### Обзор рынка инвестиций Москвы 4 кв. 2017 года

4-й квартал 2017 г.	
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 15.12.2017)	7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 4Q 2017 г., в том числе:	2 369 млн. USD (138 445 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	+147% (+145%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2017 г.	2 214 млн. USD (129 365 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	+423% (+419%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2017г.	155 млн. USD (9 080 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.	-71% (-71%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,3 п.п. ↓
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,1 п.п. ↓
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	-0,2 п.п. ↓

Рисунок Е.1 – Обзор рынка инвестиций Москвы 4 кв. 2017 года

## ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Скан копии документов, предоставленных заказчиком для расчета стоимости

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости  
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

« 12 » марта 2020 г.

№ 77/ИСХ/20-550434

На основании запроса от 07.03.2020, поступившего на рассмотрение 07.03.2020, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:06:0003010:5
Адрес:	г Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 06 » марта 2020 г., руб.	109778456.58
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29.11.2018, № 40557
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	09.01.2019
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01.01.2018
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	01.01.2019
Особые отметки:	—

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР  
ДУГОВСКАЯ В.Ф.

Рисунок Ж.1 – Скан копия Выписки о кадастровой стоимости

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	(из объектов недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.03.2020	№ 77/100/442/2020-257				
Кадастровый номер:		77:06:0003010:5			
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003010				
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г				
Площадь:	2307 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	109778456.58				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:06:0003010:14124, 77:06:0003010:1072				
Категория земель:	Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
Получатель выписки:	Лисуков Кирилл Викторович				
Инженер 2 категории					Кушманова Людмила Николаевна (подпись, фотография)



Рисунок Ж.2 – Скан копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



**Общество с ограниченной ответственностью  
«МИРИНА» Галантерея»**

---

Юридический адрес: 119313, г. Москва, ул. Гарибальди, д. 4Г  
Фактический адрес: 119313, г. Москва, ул. Гарибальди, д. 4Г  
ИНН/КПП 7736008587/773601001 тел.: 8(499)134-45-21, 8(499)134-80-48

**СПРАВКА  
о наличии коммуникаций**

На земельном участке с кадастровым номером 77:06:0003010:5, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г подключены следующие коммуникации:

1. Электроснабжение;
2. Водоснабжение;
3. Канализация.

На земельном участке с кадастровым номером 77:06:0003010:5, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г ж/д путь и ж/тупики отсутствуют.

Информация о демонтированном, законсервированном ж/д пути:  
Отсутствует.

Подготовлено на дату оценки

ООО «МАРИНА» Галантерея»

Генеральный директор

«11» марта 2020 г.



/Шаломон В.И./

Рисунок Ж.3 – Скан копия Справки о наличии коммуникаций

**Общество с ограниченной ответственностью  
«МИРИНА» Галантерея»**

---

Юридический адрес: 119313, г. Москва, ул. Гарибальди, д. 4Г  
Фактический адрес: 119313, г. Москва, ул. Гарибальди, д. 4Г  
ИНН/КПП 7736008587/773601001 тел.: 8(499)134-45-21, 8(499)134-80-48

**Справка  
о балансовой стоимости**

Балансовая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:06:0003010:5, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, вл. 4Г, на дату оценки составляет – 18 122 740,01 рублей.

ООО «МАРИНА» Галантерея»

Генеральный директор

«11» марта 2020 г.



/Шаломон В.И./

Рисунок Ж.4 – Скан копия Справки о балансовой стоимости

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

г. Москва на \_\_\_\_\_ (местимость)  
 по ул. Барбалева дом № 47 стр. корп. № \_\_\_\_\_  
К/о "Западное" АО г. Москвы

Кварт. № <u>2026</u>
Инвент. № <u>76</u>
Шифр фонда <u>49</u>
Шифр проекта <u>индив.</u>

1. Общие сведения  
 Владелец ООО "Марина Сити" Число этажей 3  
 Год постройки 1961 переоборудовано надстроено в 1988 г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши рубероид площадь крыши 1578 кв. м  
 Фасад сидеритовый площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 64 кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем 14636 куб. м  
 Общая площадь по зданию 3315 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 3315 кв. м  
 из них:  
 а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
 жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м  
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу condominiuma \_\_\_\_\_ кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество				Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Рисунок Ж.5 – Скан копия Технического паспорта

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Газоснабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства				
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групповой котельной	Калориферы	С горячей водой	С газовой колонкой	С дровяными котлами	Без котлов	От колонки	Центральное	Баллонное	Мультирум	Пассажирский	Грузовой	127		220			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
10.02.15	08.15		08.15			08.15							08.15				08.15					08.15				

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
	терраса	1-3	$24,95 \times 30,25 + 2,25 \times 0,40$	865,2	9,50	8225
	постан.		$30,25 \times 26,50 + 8,80 \times 1,30 + 2,30 \times 2,00$	734,7	3,00	2504
	пульт.	1	$9,20 \times 3,80 + (20,25 + 35,80) \cdot 2 \times 7,8$	569,1	3,25	1850
	"	2	$30,40 \times 8,20$	267,5	8,00	2140
	"	3	$(30,25 + 35,80) \cdot 2 \times 8,20$	272,3	10,20	2782
	закрер.		$1,70 \times 1,00 \cdot 2 \times 8$	5,1	5,40	29
	свод в подв.		$20,20 \times 1,50$	30,3		
	"		$12,60 \times 1,93$	24,4		
	"		$9,40 \times 1,80$	16,9		
	покрытие		$4,12 \times 1,50$	6,2		
	"		$5,60 \times 6,80 + 3,80 \times 9,80 + 8,80 \times 0,40$	162,4		
	"		$16,2 \times 9,00 + 2 \cdot 9,00 \times 3,40 + 4,20 \times 2,20 + 2 \cdot 4,00 \times 4,60 \cdot 2$	215,2		
				1668,0		17536

Площадь застройки: 1668,0 кв. м

(площадь здания по цоколю, открытые скходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т. д.)

Рисунок Ж.6 – Скан копия Технического паспорта

Продолжение Приложения Ж

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры — Сборник № 33  
 вид внутренней отделки новое Средняя внутренняя высота помещений — Таблица № 55

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	жб блочный	трещины в стыках	4		4	30	1,2
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпич	мелк. трещ. в швах	82		82	30	2,1
		кирпич, гипсолитов.	отслаивание штукатурки					
3	Перекрытия:	чердачные	жб плиты	12		12	30	3,6
		междуэтажные	"					
		подвальные	"					
4	Крыша	деревянная по жб основанию	гниль	12		12	20	2,4
5	Полы	паркет, плитка, ламинат	незначительн. повреждения	5		5	5	0,3
6	Проемы:	оконные	стеклопакеты	13		13	5	0,7
		дверные	деревянные					
7	Отдел. работ:	Наружная отделка	каменитый, штукатурка	3		3	5	0,2
		внутрен. отделка	покраска, обои, плитка					
8	Санитарные и электротехнические работы:	Центр. отопление	МЭУ	15	+0,3 +0,5	15,8	20	3,5
		Печное отопл.	жб					
		Водопровод	чугунный					
		Канализация	чугунный					
		Радио	проводной					
		Телефон	проводной					
		Телевидение	проводной					
		Ванны:						
		с газовой колон.						
		с деревян. колон.						
		с горяч. водосн.	МЭУ - душ					
		Горячее водоснаб.	МЭУ					
Вентиляция	принудительная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	механический							
Электросвещение	проводной							
9	Разные работы	штукатурка, обои	трещины	9		9	10	0,9
		покраска, штукатурка	трещины					
Итого				100		102,6		20,9
Процент износа (р. 9)х100								20,9
удельный вес (р. 7)								102,6
								± 20%

Рисунок Ж.7 – Скан копия Технического паспорта