



Судебный центр
оценки и экспертизы

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

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

Отчет № _____

**Определение рыночной стоимости имущественного комплекса _____,
расположенного по адресу:**

Дата оценки: _____

Заказчик:

Исполнитель:

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Москва _____

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ВВЕДЕНИЕ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
1.6.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ФСО №1)	7
1.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
2.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	9
3.	ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ	10
4.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	11
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.1.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	12
5.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
9.	АНАЛИЗ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1.	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА, ОБЗОР НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ	22
9.2.	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ _____ ОБЛАСТИ	23
9.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
9.3.1.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
10.	КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
10.1.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	34
10.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	36
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ _____	36
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	51
14.	ЛИТЕРАТУРА	52
15.	ПРИЛОЖЕНИЯ	53
	Приложение 1. Документы оценщика	54
	Приложение 2. Документы и материалы, использованные при проведении оценки	58

Сопроводительное письмо

Генеральному директору _____

Уважаемый _____!

В соответствии с Договором № _____ от _____, проведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса _____, расположенного по адресу: _____.

Исполнитель не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку представленной ему информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной оценки будут использованы Заказчиком: для целей балансового учета.

Проведенные исследования показали, что:

Рыночная стоимость имущественного комплекса _____, расположенного по адресу: _____, на дату оценки _____, составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость

Вид имущества	Общая площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость, без НДС, руб.
Итого:		

_____ (_____) рубля

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

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

С уважением,

**Директор
АНО «Московский областной судебный
центр оценки и экспертизы»**

_____ **Н.В. Давыдова**

1. Введение
1.1. Основные факты и выводы

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

1.2. Задание на оценку

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

	№611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)";
Срок проведения оценки	
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	
Допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки. • Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на эффективную дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
Форма, вид, количество экземпляров отчета	<p>Форма отчета - письменная, с изложением на русском языке с приложениями, и в виде электронной версии (базы данных).</p> <p>Вид - повествовательный, развернутый. Количество отчетов - 1. Количество экземпляров отчета – 2.</p>

1.3. Сведения о заказчике

Заказчик

Реквизиты Заказчика

1.4. Сведения об исполнителе

Исполнитель

Реквизиты Исполнителя

Оценщик

Сведения о страховом полисе Оценщика

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний

Стаж оценочной деятельности

Местонахождение оценщика

Привлечение сторонних специалистов и организаций

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценки:

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

Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки:

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

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

Целью настоящей работы является определение рыночной стоимости имущественного комплекса. В соответствии с техническим заданием (приложение к Договору №335 от 10.11.2015г.) установлен вид определяемых в ходе работы показателей – рыночные.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;

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

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

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

1.6. Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

7. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

8. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

1. Внешняя информация.
2. Внутренняя информация.

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

Внешняя информация, собранная на рынке:

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

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

Законодательство и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

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

Информация предоставленная Заказчиком:

- Копии представленных документов находятся в приложении к настоящему отчету.

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

Основные документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Процедура оценки осуществляется в следующей последовательности:

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

3. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

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

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

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

Кроме рыночной существуют следующие виды стоимости:

- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

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

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

4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

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

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

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание оцениваемых прав

В отношении оцениваемого объекта собственник обладает следующими правами (Таблица 2).

Таблица 2.

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

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

5.2. Характеристика объекта оценки

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

Таблица 3. Сведения об объекте оценки

1. Общие характеристики административного здания	
Адрес	
Функциональное назначения здания	
Кадастровый (или условный) номер	
Этажность жилого дома	
Фундамент	
Материал стен	
Кровля	
Перекрытия	
Год постройки	
Общая площадь здания, кв.м.	
Строительный объем, куб. м.	
Износ здания	
2. Юридический статус	
Право на Объект оценки	
Ограничительные условия	
3. Состояние здания	
Строительный статус здания	
Состояние фасада	
Состояние главного входа	
Внутренняя отделка мест общего пользования	
Фактическое использование	
Полы	
Внутренняя отделка стен	
Потолки	
Проемы оконные	
Проемы дверные	
Общее состояние	
5. Инженерное обеспечение	
Тип инженерного оборудования	
Состояние инженерного оборудования	
Отопление	
Водопровод	
Канализация	
Газ	

Электричество	
Телефон	
Интернет	
Кондиционирование воздуха	
Охрана	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	
Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющая на его стоимость	
Описание земельного участка	
Местоположение	
Общая площадь, м ²	
Кадастровая стоимость, руб.	
Категория земельного участка	
Разрешенное использование земельного участка	
Текущие использование	
Кадастровый (или условный) номер объекта	
Существующие ограничения (обременения) права на дату оценки	
Сведения о частях земельного участка и обременениях	
Форма участка	
Наличие коммуникаций	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки	
Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющая на его стоимость	

5.3. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен _____

Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте _____

Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте Московской области

Фотографии объекта оценки

6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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