



Ассоциация независимой оценки

ОТЧЕТ

**По оценке объекта оценки - нежилых помещений,
расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул.
2-я Владимирская, д. 40, находящихся в собственности ООО
«Центр Ресурс» (ОГРН 1127747054995), по состоянию на 30 мая
2017 г.**

Дата составления Отчета: 22 июня 2017 года

Номер Отчета: 02/недв-05-17

г. Воронеж, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

А)	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	4
а)	Объект оценки.....	4
1)	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) –	4
2)	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –	4
3)	Имущественные права на объект оценки -	5
б)	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	5
в)	Цель оценки	6
г)	Предполагаемое использование результатов оценки	6
д)	Вид стоимости	6
е)	Дата оценки.....	6
ж)	Допущения, на которых должна основываться оценка.....	6
з)	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.....	9
Б)	Применяемые стандарты оценки	10
а)	Информация о применяемых стандартах оценки	10
б)	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	11
в)	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	11
В)	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	12
а)	Общие понятия и определения	12
б)	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	13
в)	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)	14
Г)	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	15
а)	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
б)	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
в)	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
г)	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
д)	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
Д)	Основные факты и выводы	17
а)	Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки	17
б)	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	17
в)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	17
г)	Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
д)	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	18
Е)	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	19
	Сведения о результатах осмотра объекта оценки	19
а)	Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
1)	Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	20
б)	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки	20
в)	Информация о текущем использовании объекта оценки	22
г)	Анализ наиболее эффективного использования.....	22

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 2

д)	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
Ж)	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	27
а)	Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки..	30
1)	Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	31
2)	Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	35
3)	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	37
4)	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	40
б)	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	40
в)	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	43
г)	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	46
д)	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы....	46
з)	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	48
а)	Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	48
б)	Обоснование использования доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке....	48
в)	Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	51
1)	Затратный подход	51
2)	Сравнительный подход.....	51
3)	Доходный подход.....	61
и)	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	72
	Приложения к отчету.....	77
	Фото объекта оценки.....	83



Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «в», кв. 56
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001
Расчетный счет 40702810911010110654 в Филиале «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва,
Корсчет 30101810045250000058, БИК 044525058
Тел. 8 (473) 233-39-26, сот. +7920-214-74-83
www.ano36.ru , e-mail: optium36@yandex.ru

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 22 ИЮНЯ 2017 ГОДА

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА – 02/НЕДВ-05-17

А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40, находящиеся в собственности ООО «Центр Ресурс» (ОГРН 1127747054995).

1) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) -

Характеристика объекта оценки					
№ п/п	Наименование	Адрес	Назначение	Номер помещения	Общая площадь (кв. м.)
1	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 1б, 5а, 13)	20,50
2	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 1-11)	466,70

Имущественные права на объект оценки						
Кадастровый №	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав	Балансовая стоимость, руб.
77:03:0006010:8425	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/100/2012-604 от 17.12.2012	Сведения отсутствуют
77:03:0006013:1272	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/099/2012-955 от 02.11.2012	Сведения отсутствуют

2) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики -

Общие сведения об объекте капитального строительства						
№ п/п	Адрес	Наименование ОКС	Функциональное назначение	Литеры	Год постройки	
1	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Нежилое помещение	нежилое	I (ком. 1б, 5а, 13)	1965	
2	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Нежилое помещение	нежилое	I (ком. 1-11)	1965	

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 4

Технические характеристики объекта капитального строительства					Сведения о техническом состоянии ОКС		
Количество этажей / этаж расположения	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	в т.ч. подвал (куб. м.)	Физический износ	Экономический износ	Функциональный износ
1	Сведения отсутствуют	20,50	-	-	35%	0%	0%
подвал	Сведения отсутствуют	466,70	-	-	35%	0%	0%

Оцениваемые встроенно-пристроенные помещения находятся в 9-ти этажном жилом доме с административными помещениями на первой линии. В 150 м находится станция метро «Перово», остановка общественного транспорта - метро «Перово». Ближайшее окружение – жилая и коммерческая застройка. Подъездные пути – хорошие. Объекты оценки имеют подключение к инженерным сетям; система вентиляции воздуха – приточно-вытяжная, системы кондиционирования воздуха – сплит-системы. Отделка – удовлетворительное состояние. Отдельный вход в помещения имеется. На дату оценки используются как торговые.

Документы, содержащие характеристики объектов оценки:

1. Инвентаризационная опись № 1 от 04.05.2017 г.;
2. Договор ипотеки от 18.03.2014 г.;
3. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2996 от 09.04.2016 г.;
4. Уведомление о присвоении кадастрового номера № 03/020/2013-93 от 19.03.2013 г.

3) Имущественные права на объект оценки -

Право собственности.

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является ООО «Центр Ресурс».

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – ипотека.¹

Реквизиты юридического лица*

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Ресурс», ОГРН 1127747054995 от 17.10.2012 г., ИНН/КПП 7720763922/772001001, адрес: 111141, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, 40.

Балансовая стоимость объекта оценки* - сведения отсутствуют.

* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

б) ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным

¹ В соответствии с п. 7 ФСО № 7 отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

² В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.³

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (ипотека).⁴

в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений с целью купли-продажи.

д) Вид стоимости

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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.

е) ДАТА ОЦЕНКИ

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 30 мая 2017 года.

ж) ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный

³ http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg

⁴ В соответствии с п. 7 ФСО № 7 в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов

представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных

органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 02/недв-05-17 от 10 мая 2017 года. Форма отчета – письменная, электронная.

Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не

противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

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.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации (редакция, действующая с 03 июля 2016 года)

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Основные активы - это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 12

Принцип замещения утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Принцип спроса и предложения – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Стоимость – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

б) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об

- оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
 - 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 месяцев.

в) Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объекты оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

**Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ),
ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О
ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ
(ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Ресурс"
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1127747054995
Дата присвоения ОГРН	17.10.2012 г.
Место нахождения	111141, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, 40

б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кислов Юрий Васильевич
Место нахождения оценщика (почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон)	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: Optium36@yandex.ru , контактный телефон +7 (920) 214-7483
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ГОО № 15549 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 3 000 000 руб.
стаж работы в оценочной деятельности	С февраля 2006 года

в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
- юридический адрес	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
- почтовый адрес	Он же
- реквизиты организации	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/сч 40702810911010110654 в Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва, к/с 30101810045250000058, БИК 044525058
- ОГРН, дата присвоения	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценочных организаций», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис ГОО № 15551 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 5 000 000 руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 15

г) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

д) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
 - Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Д) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОГОВОР № 02/недв-05-17 от 10 мая 2017 года.

б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁵

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40, находящиеся в собственности ООО «Центр Ресурс» (ОГРН 1127747054995).

Характеристика объекта оценки					
№ п/п	Наименование	Адрес	Назначение	Номер помещения	Общая площадь (кв. м.)
1	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 16, 5а, 13)	20,50
2	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 1-11)	466,70

Имущественные права на объект оценки						
Кадастровый №	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав	Балансовая стоимость, руб.
77:03:00060 10:8425	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/100/2012-604 от 17.12.2012	Сведения отсутствуют
77:03:00060 13:1272	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/099/2012-955 от 02.11.2012	Сведения отсутствуют

в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, с учетом округления, с НДС, руб.	Согласованная стоимость, с учетом округления, без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 20,50 кв. м.	88 163 712,00	0,5	91 968 409,00	0,5	90 066 000,00	76 327 000,00
2	Нежилое помещение, общей площадью 466,70 кв. м.,						

Методы затратного подхода в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

⁵ В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству».

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 17

г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет (с учетом НДС) –

90 066 000,00 руб.

(Девяносто миллионов шестьдесят шесть тысяч), в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Итоговая стоимость, с учетом округления, с НДС, руб.	Итоговая стоимость, с учетом округления, без НДС
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:03:0006010:8425, общей площадью 20,50 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	3 790 000,00	3 212 000,00
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:03:0006013:1272, общей площадью 466,70 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	86 276 000,00	73 115 000,00

д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- 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 месяцев.

Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁶

Осмотр объекта оценки проведен 10.05.2017 г. Фото фиксация объекта оценки - см. Приложения.

а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество - нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40, находящиеся в собственности ООО «Центр Ресурс» (ОГРН 1127747054995).

Характеристика объекта оценки					
№ п/п	Наименование	Адрес	Назначение	Номер помещения	Общая площадь (кв. м.)
1	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 1б, 5а, 13)	20,50
2	Нежилое помещение	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	нежилое	I (ком. 1-11)	466,70

Имущественные права на объект оценки						
Кадастровый №	Вид права	Собственник на дату оценки	Собственник на дату составления отчета	Обременения	Сведения о регистрации прав	Балансовая стоимость, руб.
77:03:00060 10:8425	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/100/2012-604 от 17.12.2012	Сведения отсутствуют
77:03:00060 13:1272	Собственность	ООО "Центр Ресурс"	ООО "Центр Ресурс"	Ипотека	№ госуд. регистрации 77-77-03/099/2012-955 от 02.11.2012	Сведения отсутствуют

Документы, содержащие характеристики объектов оценки:

1. Инвентаризационная опись № 1 от 04.05.2017 г.;
2. Договор ипотеки от 18.03.2014 г.;
3. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2996 от 09.04.2016 г.;
4. Уведомление о присвоении кадастрового номера № 03/020/2013-93 от 19.03.2013 г.

⁶ В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

1) Сведения об имущественных правах на объект оценки

Наименование имущественного права -

Право собственности.

Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) -

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Ресурс», ОГРН 1127747054995 от 17.10.2012 г., ИНН/КПП 7720763922/772001001, адрес: 111141, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, 40.

б) КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения об объекте капитального строительства					
№ п/п	Адрес	Наименование ОКС	Функциональное назначение	Литеры	Год постройки
1	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Нежилое помещение	нежилое	I (ком. 1б, 5а, 13)	1965
2	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Нежилое помещение	нежилое	I (ком. 1-11)	1965

Технические характеристики объекта капитального строительства					Сведения о техническом состоянии ОКС		
Количество этажей / этаж расположения	Дата последнего капремонта (реконструкции)	Общая площадь (кв. м.)	Строительный объем (куб. м.)	в т.ч. подвал (куб. м.)	Физический износ	Экономический износ	Функциональный износ
1	Сведения отсутствуют	20,50	-	-	35%*	0%	0%
подвал	Сведения отсутствуют	466,70	-	-	35%	0%	0%

*рассчитан методом срока жизни $I = (ЭВ/ФЖ) * 100 = 35\%$.

В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки.

Оцениваемые встроенно-пристроенные помещения находятся в 9-ти этажном жилом доме с административными помещениями на первой линии. В 150 м находится станция метро «Перово», остановка общественного транспорта - метро «Перово». Ближайшее окружение - жилая и коммерческая застройка. Подъездные пути - хорошие. Объекты оценки имеют подключение к инженерным сетям; система вентиляции воздуха - приточно-вытяжная, системы кондиционирование воздуха - сплит-системы. Отделка - удовлетворительное состояние. Отдельный вход в помещения имеется. На дату оценки используются как торговые.

Помещение 466,7 кв.м. расположено в подвале и имеет 96 % площади оцениваемых помещений. Помещение 20,5 кв.м. (4%) разделено на две части, одна часть которых представляет собой лестничную площадку для входа в подвальное помещение, вторая часть - закрытое помещение технического типа. В связи с этим, Оценщик считает целесообразным произвести расчет рыночной стоимости общей площади вышеуказанных помещений, с учетом невозможности эксплуатации помещений по отдельности.

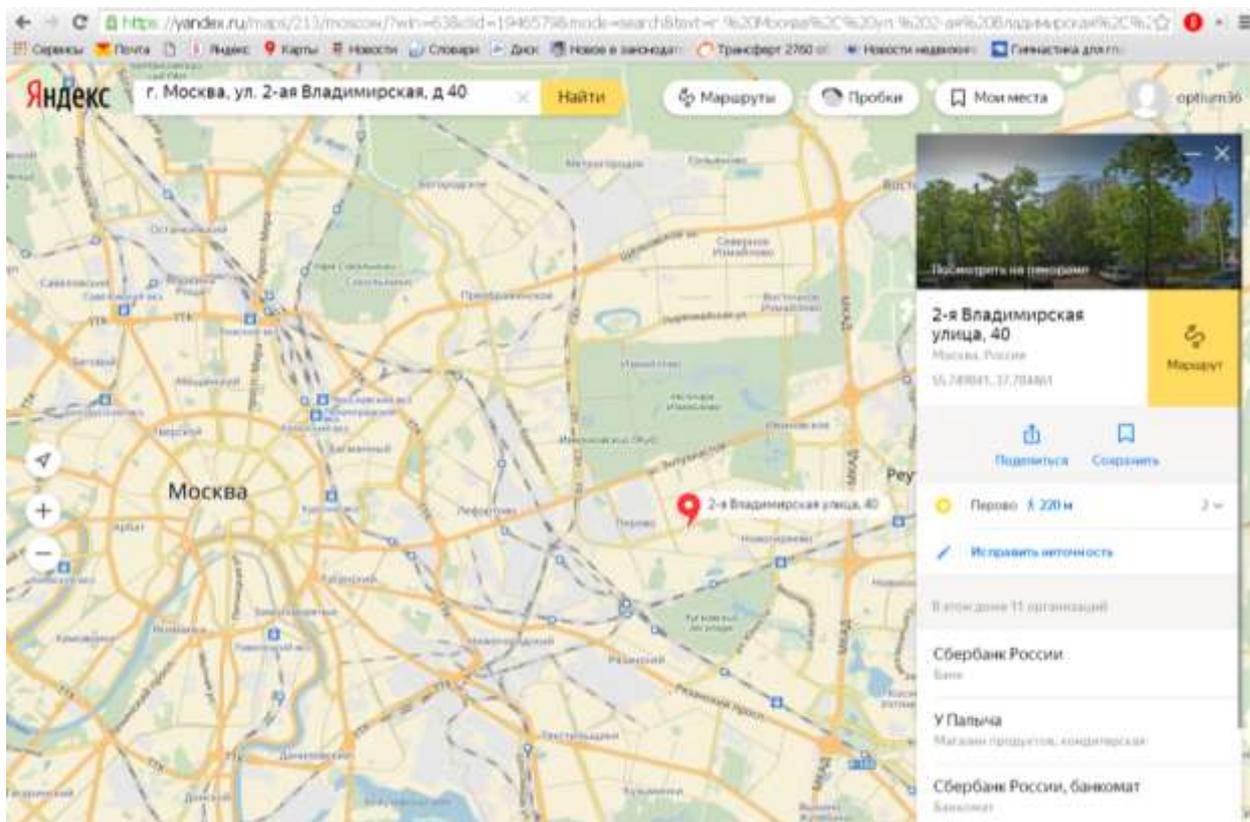
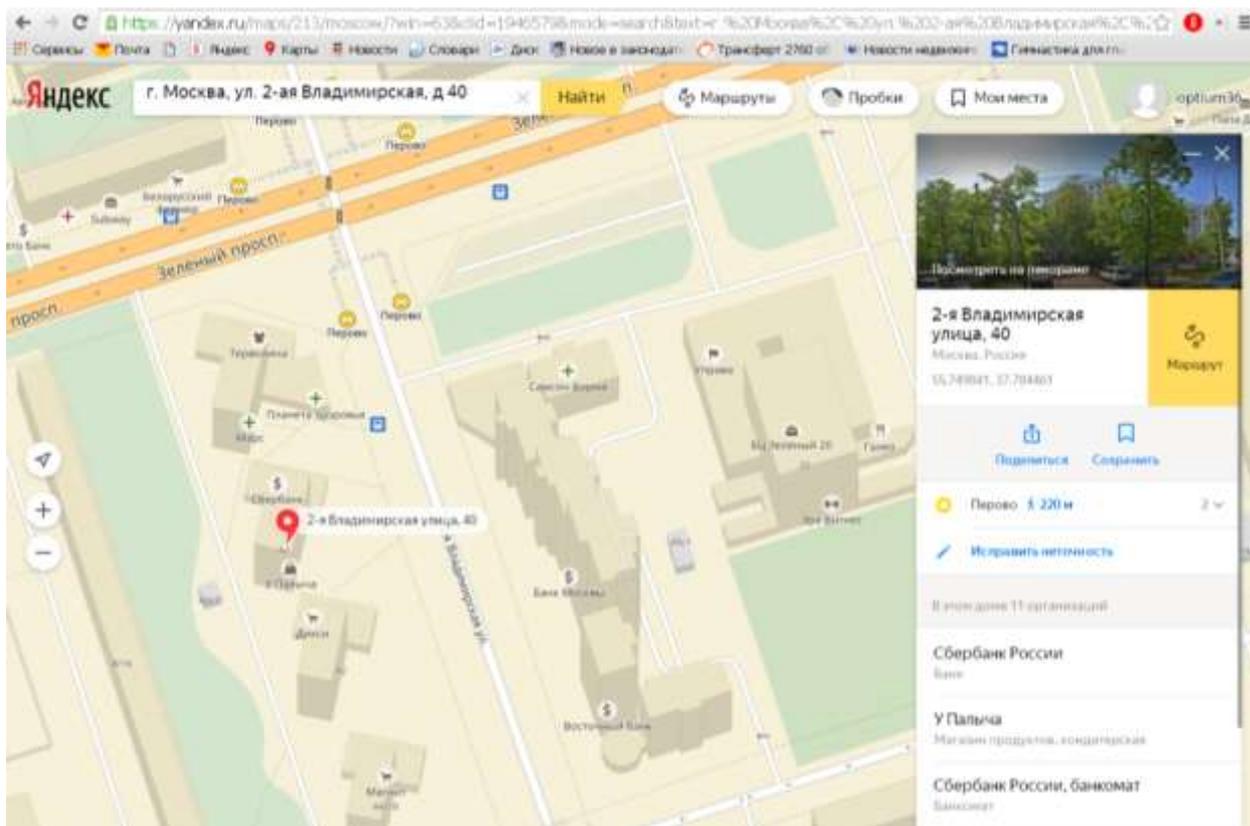
Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 20

Расположение объекта оценки на карте



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 21

Выводы о степени ликвидности недвижимости

Ликвидность коммерческой недвижимости определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Основные факторы, влияющие на ликвидность объекта: месторасположение, функциональное назначение и коммерческое использование объекта, объемно-планировочные решения внутри здания, техническая оснащенность, обеспеченность современными инженерными системами.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Менее 61	61 -270	271-545

Время ликвидности объектов недвижимости определено по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 18, 2016» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича⁷ и составляет для торговых помещений в г. Москве по состоянию на 2016 г. от 4,5 до 9 мес. – средний срок экспозиции.

Таблица 1.4.1
Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007
1. Квартиры					
1.1. 1-комнатные квартиры					
	Москва	3..6	1,5..3,0	1..2,2	0,5..1,1
	Санкт-Петербург	4,5..6	1,8..3,5	1,3..2,8	0,5..1,2
	Екатеринбург	3..4,5	-	-	-
1.2. 2-комнатные квартиры					
	Москва	4,5..7	3..5	2,5..4,5	0,5..1,5
	Санкт-Петербург	5..7	-	3,8..5	-
	Екатеринбург	4,5..7	-	3..6	-
1.3. 3 и более-комнатные квартиры					
	Москва	6..8	4..7,5	4..6,9	-
	Санкт-Петербург	5..10	3..9	3..8	-
	Екатеринбург	3..8	-	-	-
2. Земельные участки					
1. Под личное строительство					
	Московская область	4..9	-	3..7	1,5..4,5
	Тульская область	5..11	-	5..9	-
2. Под офисные и торговые цели					
	Москва	2..5	-	1..3	-
	Московская область (торговые цели)	6..9	-	4..8	-
3. Под производственно-складские цели					
	Москва	4..8	-	2..3	-
	Московская область	8..12	-	6..10	-
Производственные (цеха)					
1. Производственные					
	Иркутск	5..9	-	3..9,9	-
	Киров	4,5..5,5	-	6,1..10,8	-
	Москва	6..12	6..10	5..11	0,8..5,5
	Московская область (ИЗ-4) км от МКАД	8..12	5..10	6..12	0,9..4,4
	Санкт-Петербург	6..10	-	-	-
2. Торговые					
	Иркутск	4..8	2..3	0,7..1,7	-
	Киров	4..7	-	7..4	-
	Москва	4,5..9	3,5..8	2..7	0,3..4,8
	Московская область (ИЗ-4) км от МКАД	5..9	2..8	1..6	0,9..2,8
3. Офисные					
	Москва	6..10	5..12	5..10	-
	Московская область (ИЗ-4) км от МКАД	8..11	-	6..12	-
	Иркутск	4..6	-	-	-
	Санкт-Петербург	7..10	-	-	-
4. Гостиницы					
	Москва	7..9	-	9..14	-
	Московская область (ИЗ-4) км от МКАД	9..12	-	8..16	-

в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату составления отчета объект оценки представляет собой нежилое помещение торгово-офисного назначения.

г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

7

https://docviewer.yandex.ru/view/33469769/?*=4C%2FyA%2FohXHgOwyHn%2BbIplVwEWgZ7InVybcI61nlhLW1haWw6Ly8xNjI0MTEwNjE1NjIwNzA1OTkvMS41IiwidGl0bGU0iOilyMDE2INCh0KDQlCAxOC5wZGyILCJ1aWQiOilyMzQ2OTc2OSIsInl1joiODI1MjI1NjgzMTQ2NDQzODk3NSIsIm5vaWZyYW11IjpmYWxzZSwidHMlOjE0OTc1OTczOTY1OTI9

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 22

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает «собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

При этом рыночная стоимость объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

➤ Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

➤ Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

➤ Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

➤ Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из юридически допустимых, физически возможных, финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик

во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

Анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов

При анализе оптимального варианта использования объекта оценки Оценщик провел качественный анализ возможных видов его использования, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Наилучшее использование не является Абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с учетом возможности изменения состава предполагаемой застройки объектами, приносящими доход в настоящем отчете рассматривается с учетом функционального назначения и конструктивных особенностей и имеющихся ограничений в использовании.

Вариант использования объекта недвижимости имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости (разрешенного использования земельного участка);

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 23

- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости (смены разрешенного использования земельного участка).

(В настоящем отчете НЭИ рассматривается с учетом использования помещения).

Юридическая допустимость:

Согласно Земельному кодексу РФ (далее ЗК РФ) ст. 85 «В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам».

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Детализация принципа целевого использования земельного участка в черте поселений осуществляется посредством категории "разрешенное использование". Ныне действующий ГК РФ этого понятия не раскрывает, перечисляя лишь виды разрешенного использования: 1) основные; 2) условно разрешенные; 3) вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных к первым двум видам разрешенного использования (п. 1 ст. 37 ГК РФ).

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Существующая практика делового оборота допускает возможность изменения целевого назначения земельного участка, однако при строительстве возможны ограничения на строительство того или иного типа объектов недвижимости, что следует рассматривать как дополнительный

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 24

сервитут. Более того, правом изменения основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают согласно п.4 ст. 37 ГК РФ, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбирают самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Кроме того, с учетом размещения на ЗУ объектов капитального строительства, обороноспособность их ограничена законодательством в рамках Гражданского и Земельного Кодекса.

Юридическая допустимость использования объекта оценки целесообразно рассматривать с учетом разрешённого использования.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость использования объекта оценки предусматривает физическую возможность эксплуатации объекта недвижимости.

При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Физическая осуществимость улучшений застроенных участков ничем не ограничена. Проведенный анализ показал, что топография земельного участка, его физическая характеристика и ближайшее окружение - позволяют использовать его под размещение объектов недвижимости любого назначения (за исключением связанных с ограничениями экологического, природоохранного и т. п. характера).

Учитывая разрешенное использование объектов оценки, Оценщик полагает физически возможным использование их в соответствии с разрешенным использованием.

Финансовая осуществимость

Из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости будут улучшения, соответствующие, с учетом физических ограничений на использование земельного участка. При этом, следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в соответствии с целевым назначением будет иметь положительный финансовый результат.

Максимальная эффективность

Данный критерий, обуславливающий - какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта недвижимости, в связи с ограничениями в проектировании и сооружении объектов и рассматривается в тесной зависимости от возможных вариантов его использования.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его по прямому назначению.

В соответствии с ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В настоящем Отчете такой анализ выполнен с учетом необходимых для этого расчетов, проведенных в соответствующих разделах Отчета, позволяющих определить предполагаемое использование объекта оценки с учетом максимизации его продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 25

определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано, дополнительные расчеты не требуются.

д) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

1. Инвентаризационная опись № 1 от 04.05.2017 г.;
2. Договор ипотеки от 18.03.2014 г.;
3. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 77/100/077/2016-2996 от 09.04.2016 г.;
4. Уведомление о присвоении кадастрового номера № 03/020/2013-93 от 19.03.2013 г.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ДОСТАТОЧНА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ И ДОСТОВЕРНА С УЧЕТОМ ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧИВАЮЩИХ УСЛОВИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ. У ОЦЕНЩИКА НЕТ ОСНОВАНИЙ СЧИТАТЬ ИНАЧЕ

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)⁸

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Ресурс», ОГРН 1127747054995 от 17.10.2012 г., ИНН/КПП 7720763922/772001001, адрес: 111141, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ВЛАДИМИРСКАЯ 2-Я, 40.

Балансовая стоимость - сведения отсутствуют.

⁸ Для юридических лиц

Ж) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров⁹

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизованность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансированно	Колеблется между сбалансированностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

⁹ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

Особенности объекта недвижимости как товара

Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости. В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность объектов недвижимости. Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья). Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

Узость рынка. В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

Локализованность рынка. В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.

Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

Дифференцированность рынка. Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

Сегментированность рынка. Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, учитываемые для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;
- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;

- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;
- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;
- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;
- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

Персонализированность рынка. Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонифицированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

Специфичность информации на рынках недвижимости. Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации, то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью. В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

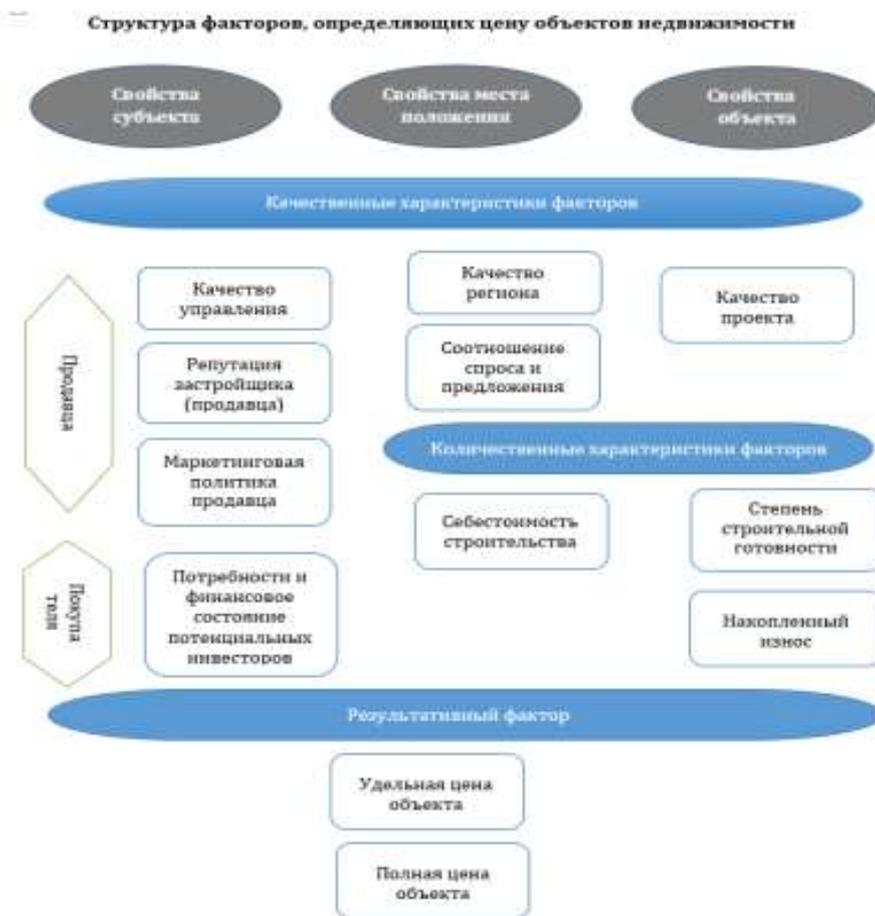
Флуктуации рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:¹⁰

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «*качество местоположения объекта (качество региона)*».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

¹⁰ Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.¹¹

По данным www.eherport.ru на дату оценки Ожидается, что в 2017 году глобальная экономика вырастет на 3,5%, говорится в докладе Международного валютного фонда (МВФ) «Перспективы развития мировой экономики».

Это значение выше предыдущей оценки 3,4 процента, так как банк сослался на «оживающие финансовые рынки и долгожданное циклическое восстановление производства и торговли» и сохранил неизменный прогноз роста мировой экономики в 2018 году на уровне 3,6 процента.

Тем не менее, по-прежнему существуют риски в отношении мировой экономики по причине низкого роста производительности труда, высокого неравенства в доходах, политики на внутренних рынках в странах с развитой экономикой, а также повышения ставок Федеральной резервной системой США быстрее, чем ожидалось.

Ожидания для экономики США остались неизменными - 2,3 процента в 2017 году и 2,5 процента в следующем году, но МВФ пересмотрел свои прогнозы по большинству стран.

По оценкам, Еврозона вырастет на 1,7 процента в 2017 году вместо 1,6 процента, в то время как рост в Германии, Франции и Италии пересмотрен вверх на 0,1 пункта до 1,6 процента, 1,4 процента и 0,8 процента, соответственно. Ожидается, что в этом году ВВП Великобритании вырастет на 2,0 процента вместо 1,5 процентов.

Прогноз для Японии был пересмотрен с 0,4 до 1,2 процента. Ожидается, что в этом году российская экономика вырастет на 1,4 процента вместо 1,1 процента, тогда как для Китая прогноз был увеличен до 6,6 процента по сравнению с 6,5 процента.

Ожидается, что экономика Турции сократится до 2,5 процентов с 2,9 процента, но прогноз для страны в 2018 году не изменился и составляет 3,3 процента.

Экономическое положение Турции "омрачено повышенной политической неопределенностью, проблемами безопасности и растущим бременем задолженности в иностранной валюте, вызванной обесцениванием лиры", - сообщил МВФ.

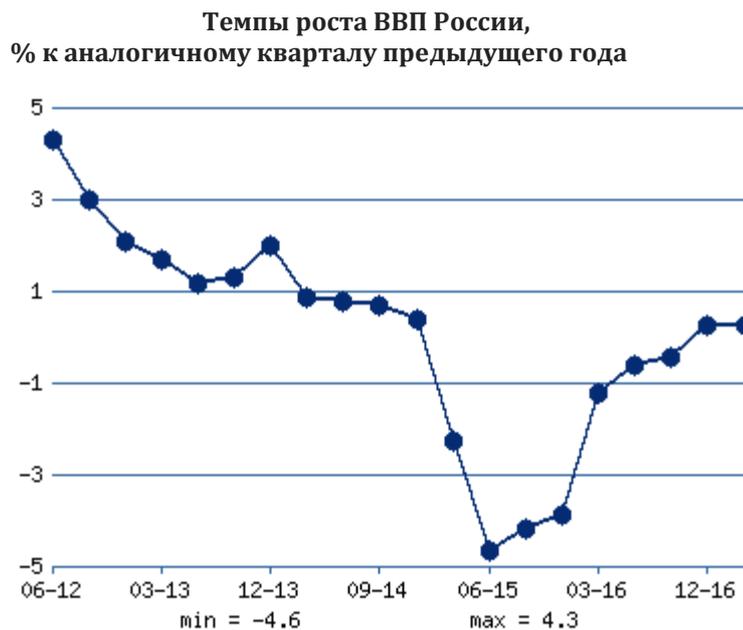
¹¹ <http://www.eherport.ru/>

МВФ также предупреждает о встречных ветрах, которые могут привести к пересмотру в сторону понижения прогнозов фонда для мировой экономики. Организация подчеркивает возможность протекционизма и то, что в докладе называет «торговой войной».

Однако преобладающий тон доклада более радужный, чем это было в течение некоторого времени. В течение большей части периода, прошедшего после финансового кризиса 2008 года, МВФ был обеспокоен тем, что восстановление не дало импульса.

Экономика России

В первом квартале российская экономика выросла примерно на 0,2-0,4 процента, сообщил Центральный банк РФ, так как потребительский спрос увеличился, а капитальные вложения выросли. Центральный банк также заявил, что ожидается, что валовой внутренний продукт вырастет примерно на 0,3-0,5 процента во втором квартале по сравнению с первым с учетом сезонных колебаний.



Источник - Росстат

Другие показатели экономики России

В марте 2017 года промышленное производство России увеличилось на 0,8 процента по сравнению с предыдущим месяцем, оправившись от 2,3-процентного падения в предыдущем месяце, но не достигнув ожиданий рынка - 1,2 процента. Резко возросли объемы производства в обрабатывающей промышленности (1 процент от -5,1 процента в феврале) и распределения воды, сточных вод (3,4 процента от -19,3 процента). Кроме того, производство и распределение электроэнергии и газа выросли на 0,4 процента (с 2,7 процента в феврале), а объем добычи увеличился на 0,2 процента (после того, как в феврале не наблюдалось роста). По сравнению с предыдущим месяцем промышленное производство подскочило на 12,7 процента, после падения на 0,6 процента в феврале.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 40,3 процента до \$10,17 млрд. в феврале 2017 года с \$7,2 млрд. в том же месяце годом ранее и незначительно ниже ожиданий рынка в размере \$10,5 млрд. Экспорт подскочил на 28 процентов до \$25,75 млрд., а импорт вырос на 21,1 процента до \$15,58 млрд.

Потребительские цены в России в марте 2017 года выросли на 4,3 процента в годовом исчислении, снизившись с 4,6 процента в предыдущем месяце и в соответствии с ожиданиями рынка. Это был самый низкий уровень инфляции с июня 2012 года, поскольку более медленными темпами росли цены на продовольствие (3,1 процента по сравнению с 3,3 процента в феврале); одежду и обувь (6,1 процента от 6,6 процента); транспорт (5,2 процента от 6,1 процента); предметы интерьера и

бытовую технику (3,3 процента от 3,9 процента) и алкогольные напитки и табачные изделия (7,6 процента от 8 процентов). В месячном выражении цены выросли на 0,1 процента, после повышения на 0,2 процента в феврале.

Уровень безработицы в России снизился до 5,4 процента в марте 2017 года с 5,6 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 5,6 процента. Число безработных уменьшилось на 117 тыс. до 4,109 млн. человек, а число экономически активных людей сократилось на 200 тыс. человек и составило 75,9 млн. человек, что составляет 52 процента от общей численности населения.¹²

Социальные факторы определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

Наряду с вышеуказанными факторами, оказывающих влияние на стоимость недвижимости, одним из основных ценообразующих факторов является регион, в котором расположен объект оценки.

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

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве

¹² <http://www.ereport.ru/reviews/rev201704.htm>

находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО^[6]. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %. На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них: Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева, Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»), Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»), Тушинский машиностроительный завод, Ракетостроительное МКБ «Вымпел», Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные: Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов, Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК, Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов, Мосэлектротит — производитель электрических распределительных устройств, Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования, Завод «Москабель», Московский нефтемаслозавод, Трёхгорная мануфактура, Московский судостроительный и судоремонтный завод, Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко, Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города. Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги. Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.¹³

К одной из групп внутренних факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта, оценки относятся факторы, характеризующие свойства объекта недвижимости, такие как - место расположения участка с застройкой в черте населенного пункта, физические характеристики и размер участка, физические характеристики и размер состава застройки.

2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объёмы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объёмы офисных площадей.

Ставки аренды на объекты коммерческой недвижимости прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах. Объём сделок продлений действующих договоров аренды, а также пересмотр их условий сократились на треть. При этом с середины года ощущался рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, и до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

¹³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Аналитики CBRE считают, что на рынке коммерческой недвижимости в 2016 году произошла окончательная стабилизация, а во второй половине года существенно увеличилась активность арендаторов. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

По мнению Ирины Ушаковой, старшего директора, руководителя отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, объём инвестиций в 2016 году увеличится на 29% и составит 4,5 млрд долл. (или около 300 млрд руб.). При этом на 40% этот объём был сформирован сделками, заключёнными государственными структурами и госкомпаниями, в то время как в прошлом году таких сделок не было.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объёма сделок. Доля иностранного капитала в объёме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала. Знаковой сделкой с участием иностранного капитала стало приобретение арабским фондом Mubadala вместе с РФПИ складских зданий в двух проектах РНК Шереметьево и РНК Чехов 3.

Лидерами по объёму инвестиций по итогам года станут офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы активно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составит 18% и 4%, соответственно.

По оценкам экспертов, объём собственного капитала, доступного для инвестирования в коммерческую недвижимость составляет около 3,5 млрд долларов (более 50% которых – деньги иностранных инвесторов), еще около 1 млрд долларов для инвестирования в жилье. С учетом заемных средств более 10 млрд долларов ищут возможности для инвестирования в объекты недвижимости.

На фоне установившейся стабильности и ожиданий постепенного восстановления экономики и рынка, а также понимания доступного капитала на рынке в 2017 году, объём инвестиций по прогнозам CBRE может увеличиться до 5 млрд долларов США. Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Марина Малахатко, директор отдела торговых помещений CBRE в Москве, считает что объём ввода торговых площадей в Москве в 2016 году составит порядка 427 000 кв. м, что на 3% меньше показателя 2015 года. Данный объём является значительным для рынка, и ввод 7 новых объектов вызвал краткосрочный рост вакансии на рынке торговой недвижимости в течение года, которая повысилась до отметки в 11,4% к III кварталу. Но уже по итогам этого года ожидается её планомерное снижение, и, благодаря сокращению объёма ввода, достижение отметки в 10% уже в первой половине 2017 года.

Объём совокупного предложения качественных ТРЦ в Москве к концу года составит 5,6 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями – 456 кв. м на 1000 человек.

В 2017 году ожидается дальнейшее снижение темпов ввода торговых площадей: к открытию заявлено порядка 273 000 кв. м, что на 36% меньше объёма 2016 года. При этом один из объектов следующего года – Бутово Молл (54 000 кв. м GLA), изначально был заявлен к открытию в 2016 году.

Среди крупнейших торговых центров 2016 года стоит отметить Ривьеру (91 200 кв. м GLA), Океанию (60 000 кв. м GLA) и Хорошо! (53 000 кв. м), 2 фазу Метрополиса (38 000 кв. м GLA). Уровень вакансии на момент открытия в новых объектах сильно разнится в зависимости от расположения и концепции. В среднем новые торговые объекты открывались с хорошим уровнем заполняемости: в ТРЦ 2016 года уровень вакансии варьируется от 20-40%, в то время как в прошлом году объекты открывались с 50-80% вакансии.

На московский рынок за 11 месяцев 2016 года вышли 32 международных бренда, и еще 5 планируют открыть свои первые магазины в столице до конца года. Это сопоставимо с показателем 2015 года, когда на рынок Москвы пришли 40 международных брендов. Стоит отметить, что

количество ритейлеров, ушедших с рынка, сильно сократилось: 2 бренда в 2016 году против 11 в 2015 году.

Прайм ставка аренды торговых площадей в Москве составила 100 000 рублей за кв. м в год, практически не изменившись по сравнению с 2015 годом. В 2017 году эксперты CBRE прогнозируют стабильность ставок по причине сохранения достаточно высокого уровня вакантности торговых площадей.

Ставки аренды в торговых центрах окончательно номинируются в рублях, либо фиксируется коридор обменного курса. Собственники готовы предоставлять скидки на первый год аренды, с постепенным увеличением ставки в последующие годы. Форма взаимодействия с собственником торгового объекта в формате процента от товарооборота является все более распространенной и более комфортной практикой для ритейлеров, и применяется уже не только для якорей, но и для арендаторов среднего формата всех профилей. Разнообразие схем структурирования арендных ставок позволяют собственникам и арендаторам найти компромисс, выбирая приемлемый вариант коммерческих условий в рамках складывающейся практики на рынке. Последняя, в свою очередь, сильно завязана с оборотом ритейлеров.¹⁴

По результатам первого квартала 2017 года средний уровень вакантности на основных торговых улицах Москвы снизился на 4,1 п.п. в годовом сравнении и составил 8,4%, свидетельствуют данные отчета компании JLL.

Аналитики отмечают, что средний уровень пустующих площадей в стрит-ритейле в российской столице снижается на протяжении четырех кварталов подряд. Уровень вакантности приближается к отметке начала 2014 года.

«Улучшение потребительских настроений позитивно отражается на динамике розничного товарооборота, что, в свою очередь, влияет на заполняемость центральных торговых улиц», - прокомментировала Наталья Озерная, заместитель руководителя отдела стрит-ритейла компании JLL в Москве. По ее оценке, в ближайшее время после завершения реконструкции ряда ключевых торговых коридоров можно ожидать дальнейшего сокращения вакантности.¹⁵

3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого

¹⁴ <https://abestate.ru/news/rinok-kommercheskoy-nedvijimosti-rf-itogi-2016-goda-i-prognoz-na-2017-god/>

¹⁵ <https://gotomall.ru/news/moskovskiy-strit-riteyl-privlekaet-novyh-arendatorov>

объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
 - рельеф местности;
 - ветровой режим;
 - температурный режим;
 - сейсмичность территории;
 - загрязнение воздушного бассейна;
 - шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.
- Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метайнфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метайнфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метайнфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метайнфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.).

Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м² и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемо: объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.¹⁶

Характер застройки земельного участка, место расположения, позволяет сделать вывод о том, что эксплуатация объекта оценки не окажет существенного влияния на состояние окружающей среды.

4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁷

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	
	рынок зданий и сооружений	*
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	*
	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	

¹⁶ Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>

¹⁷ Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	*
	рынок условно доходной недвижимости	*
	рынок недоходной недвижимости	*
в зависимости от типа операций	рынок аренды	*
	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	
	готовые объекты;	*
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
В зависимости от степени представленности объектов	незавершенные объекты	
	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

Примечание: * - для земельных участков

** - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 41

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки оценщик полагает целесообразным сегментировать в качестве недвижимости офисно-торгового назначения, в том числе:

- в зависимости от объекта - рынок объектов капитального строительства;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – офисно-торгового назначения;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно невысокой занятостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – широко распространенные объекты.

К числу факторов, существенно влияющих на оценку и функциональное зонирование территории с точки зрения различных видов функционального использования относятся:

- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижение в городе и затратам на пассажиро - и грузоперевозки; локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства и рисками в зависимости от рельефа и инженерно-геологических характеристики территории;
- экологические факторы, связанные с ущербами пользователям данной территории в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненностью почв;
- инфраструктурные факторы, связанные с учетом инженерной и транспортной обеспеченности различных городских территорий;
- Эстетические, природно-ландшафтные, историко-культурные, социальные факторы.

Все эти факторы совместно участвуют в формировании стоимости городских земель. Однако роль их неодинакова. В больших и крупных городах роль коммуникационных факторов является доминирующей. В малых городах более явно проявляется значимость локализационных факторов. Чем крупнее город, тем более значимую роль в стоимости его земель играют коммуникационные факторы.

Соотношение коммуникационных и локализационных факторов в стоимости земель меняется и по его территории города: в центре города доминируют коммуникационные факторы, на периферии более явно проявляются локализационные факторы. Для качественной оценки территории в любой ситуации необходим объективный учет всей совокупности факторов.

С точки зрения учета транспортной доступности, городская территория характеризуется заведомой неравномерностью. Центр города - это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии. Характер расчленения городских территорий препятствиями, расположение мостов, сеть общегородских транспортных магистралей существенно влияют на стоимости земель.

Локализационные факторы, экология и престижные характеристики также оказывают на стоимость земли свое влияние как в направлении понижения - плохие инженерно - геологические условия или плохая экологическая ситуация, как, например, соседство с ТЭЦ, предприятиями химии, очистными сооружениями канализации и пр., так и повышенная - высокий престиж района, соседство с привлекательными природно - ландшафтными территориями и пр.

Относительно негативное влияние на рынок всех видов недвижимости оказал мировой финансовый кризис, который затронул все сферы коммерческой деятельности на Российских рынках. В связи с этим часть инвесторов и коммерсантов воздерживаются от каких -либо действий в вопросах купли-продажи объектов недвижимости.

в) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения

Неценовые Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение*

* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется

Неценовые число покупателей на рынке
изменение потребительских предпочтений
изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса)
изменение потребительских ожиданий
изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок

недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

В январе на продажу предлагалось 1033 объекта общей площадью 1 316 тыс. кв. м и общей стоимостью 219 млрд. руб., что ниже показателя декабря 2016 г. на 36% по количеству и на 50% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 11% и составила 166 669 руб./кв.м. Курс доллара в январе снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 15%, а цена в долларовом эквиваленте составила 3558 \$/кв.м.

Снижение объема предложения в январе обусловлено малым количеством рабочих дней, в течение которых осуществляется экспозиция помещений. Снижение цен объясняется в основном структурной динамикой – уходом с рынка дорогих объектов и началом экспозиции более дешевых. Цены по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, в январе изменились незначительно.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	1 033	219, 379	1 316	1,27	166 669
к декабрю 2017	- 36%	- 56%	- 50%	- 23%	- 11%
к январю 2016	- 1%	- 49%	- 29%	- 29%	- 28%

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 49%. Далее идут производственно-складские помещения (25%), помещения свободного назначения (14%) и торговые объекты (12%).

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2017 г. по количеству снизился на 21%, а по общей площади – на 36%. Всего экспонировался 241 объект общей площадью 155 тыс. кв. м и общей стоимостью 36 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 18 объектов общей площадью 7 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 40%, а по общей площади на 56%.

Цена за месяц выросла на 14% и составила 819 282 руб./кв.м. Рост цены и значительное снижение средней площади во многом произошли за счет ухода с рынка крупного и относительно дешевого торгового объекта на Н. Арбат (8 381 кв. м, 508 011 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 19%, а по общей площади - на 35%, составив 223 объекта общей площадью 148 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 5% и составила 204 143 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена осталась на уровне декабря. Снижение цены было связано в том числе с уходом с рынка дорогих объектов на Славянском б-ре (5 379 кв. м, 260 262 руб./кв. м) и на Саянской ул. (6 343 кв. м, 283 777 руб./кв. м), а также за счет выхода на рынок крупного дешевого объекта на Сущевском валу (78 884 кв. м).

Несмотря на то, что рост цен по объектам в пределах Садового кольца за месяц был довольно существенным, за год цены существенно снизились, поэтому в данном случае можно говорить только о ценовой коррекции. За пределами центра уровень снижения за год даже при некотором уменьшении цен в январе оказалось менее значительным.

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	241	36, 232	155	0,65	233 006
к декабрю 2017	- 21%	- 41%	- 36%	- 20%	- 6%
к январю 2016	+ 23%	- 21%	+ 6%	- 14%	- 25%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	18	5, 977	7	0,41	819 282
к декабрю 2017	- 40%	- 50%	- 56%	- 26%	+ 14%
к январю 2016	- 38%	- 48%	- 26%	+ 19%	- 30%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	223	30, 254	148	0,66	204 143
к декабрю 2017	- 19%	- 38%	- 35%	- 20%	- 5%
к январю 2016	+ 34%	- 11%	+ 8%	- 19%	- 18%



Street-retail

В январе 2017 года экспонировалось 69 объектов общей площадью 21 тыс. кв. м и общей стоимостью 7,47 млрд. руб. По сравнению с декабрем их количество снизилось на 15%, а общая площадь - на 8%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству снизился на 38%, а по общей площади - на 25%, и составил 8 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 9% и составила 1 059 462

руб./кв.м. Снижение цены во многом было связано с выходом объекта на ул. Трубная (500 кв.м, 324 000 руб./кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 61 объект общей площадью 18 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с декабрем на 10% по количеству и на 4% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 19% и составила 254 483 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, снизились на 5%. На снижение цены повлиял, в частности, уход с рынка дорогих объектов на Ломоносовском пр-те (216 кв. м, 637 600 руб./кв. м), ул. Профсоюзная (283 кв. м, 1 185 879 руб./кв. м), Ленинградском пр-те (305 кв. м, 566 099 руб./кв. м), ул. Семеновская (520 кв. м, 461 538 руб./кв. м), а также выход в январе дешевого объекта на Каширском ш. (1 020 кв. м, 127 500 руб./кв. м).¹⁸

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	69	7,469	21	0,31	354 132
к декабрю 2017	- 15%	- 26%	- 8%	+ 8%	- 20%
к январю 2016	+ 21%	- 23%	+ 31%	+ 8%	- 41%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	8	2,766	3	0,33	1 059 462
к декабрю 2017	- 38%	- 32%	- 25%	+ 22%	- 9%
к январю 2016	- 33%	- 42%	- 38%	- 7%	- 6%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средневзвешенная цена, руб./м2
значение	61	4,703	18	0,30	254 483
к декабрю 2017	- 10%	- 22%	- 4%	+ 7%	- 19%
к январю 2016	+ 36%	- 5%	+ 56%	+ 15%	- 39%

г) АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ

1. Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.
2. Как ставки, так и цены в долларовом выражении выросли за исключением цен на помещения свободного назначения, при этом максимальный уровень роста как ставок, так и цен наблюдался по торговой недвижимости.

¹⁸https://new-retail.ru/business/obzor_rynka_kupli_prodazhi_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy_v_yanvare_20172515/

3. Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи во 2 квартале 2016 г. можно выделить:
- По сегменту торговой недвижимости цены на объекты в центре снизились, а за пределами центра – выросли. Рост ставок по объектам в центре был ниже, чем по объектам за его пределами. По street-retail динамика ставок была аналогичной, в то время, как по ценам – противоположной: цены на объекты в центре выросли, а за его пределами, наоборот, снизились.
 - На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.
 - Цены продажи производственно-складских помещений снизились, в то время, как арендные ставки выросли.

Главный вывод:

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении во 2 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.¹⁹

¹⁹ <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2016>

3) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ²⁰

Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор используемых подходов.

При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. При оценке объекта недвижимости к полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли, а так же прибыль застройщика (предпринимательский доход). Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена восстановления собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа здания: физического, функционального и износа внешнего воздействия (экономического). Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т. е. текущая стоимость строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

<u>УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА</u>	<u>ВОЗМОЖНОСТЬ СОБЛЮДЕНИЯ УСЛОВИЙ</u>
Рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – нежилое помещение

²⁰ П 11 ФСО № 1

<p>Недвижимость соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. При этом, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.</p>	<p>В соответствии с анализом НЭИ наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его как торгового-офисного. Не имеется возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства</p>
<p>Рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)</p>	<p>Условие применения носит рекомендательный характер</p>

В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЮТСЯ ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОЭТАЖНОМ ЗДАНИИ, ОЦЕНЩИК ИМЕЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ РАССЧИТАТЬ ЛИШЬ СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ В ВИДЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ (ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ) ОБЪЕКТА. В СВЯЗИ С ВЫШЕИЗЛОЖЕННЫМ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В отношении земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ²¹	В открытых источниках имеются сведения о предложениях помещений, аналогичных оцениваемому.

У Оценщика имеется достаточно информации для применения методов сравнительного подхода для оценки помещений.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Объект способен приносить доход в качестве коммерческой недвижимости

У Оценщика имеется достаточно информации для использования доходного подхода с целью оценки объекта оценки.

²¹ В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 50

в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1) Затратный подход

Не использован. Обоснованный отказ.

2) Сравнительный подход

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

Права собственности. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

Условия продажи и время продажи. Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

Физические характеристики объекта. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор в определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередки случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.²²

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет ...) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим наиболее целесообразным методом, используемым в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом их особенностей.

²² <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

**ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И
КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ²³**

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/157086686/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158063748/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158063936/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157075689/
			См. ниже по тексту			
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		торговля	торговля	торговля	торговля	торговля
Общее описание объекта		Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	1 этаж жилого дома	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	1 этаж жилого дома
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017
Адрес объекта		Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 38/18	Российская Федерация, г. Москва, ул. Б. Черкизовская, д. 5, корп. 1	Российская Федерация, г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 39/12	г. Москва, ул. Ивanteeвская, д. 23
Краткое описание местоположения		1-я линия, 03 мин. ходьбы	1-я линия, 03 мин. ходьбы	1-я линия, 04 мин. ходьбы	1-я линия, 05 мин. ходьбы	1-я линия, 03 мин. ходьбы
Коммуникации		электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть; отопление: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть; отопление: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть; отопление: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть; отопление: есть;	электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация: есть; отопление: есть;
Системы вентиляции воздуха		приточно-вытяжная	-	-	-	-
Системы кондиционирования воздуха		сплит-системы	-	-	-	-
Общая площадь		487,20	492	562	160	244

²³ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ПО КОТОРЫМ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СРАВНЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ОБЪЕКТАМИ – АНАЛОГАМИ

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 53

объекта, кв. м						
Надземная площадь, кв.м		20,50	30	142	160	244
Арендопригодная площадь, кв.м		487,20	462	420	-	-
Наличие (отсутствие) парковки		подземная парковка (м/м): 0 надземная парковка (м/м): 0	подземная парковка (м/м): 0 надземная парковка (м/м): 1			
Уровень отделки		удовлетворительное состояние				
Этаж расположения		подвал (96%), 1 этаж (4%)	Сравнимый (незначительная часть - 1 этаж, основная площадь - подвал)	подвал (75%), 1 этаж (25%)	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа		В наличии				
Цена предложения за объект с учетом НДС	руб.		94 821 684р.	110 000 000р.	66 000 000р.	70 000 000р.
Цена предложения объекта с учетом НДС	руб./кв. м.		192 727р.	195 730р.	412 500р.	286 885р.
Корректировка на торг			-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	175 961р.	370 838р.	257 910р.
Местоположение		1-я линия, 03 мин. ходьбы	1-я линия, 03 мин. ходьбы	1-я линия, 04 мин. ходьбы	1-я линия, 05 мин. ходьбы	1-я линия, 03 мин. ходьбы
Корректировка на местоположение			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	175 961р.	370 838р.	257 910р.
Наличие (отсутствие) парковки		подземная парковка (м/м): 0 надземная парковка (м/м): 0	подземная парковка (м/м): 0 надземная парковка (м/м): 1			
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	175 961р.	370 838р.	257 910р.
Коммуникации		электроснабжение: есть; водоснабжение: есть; газоснабжение: нет; канализация				

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

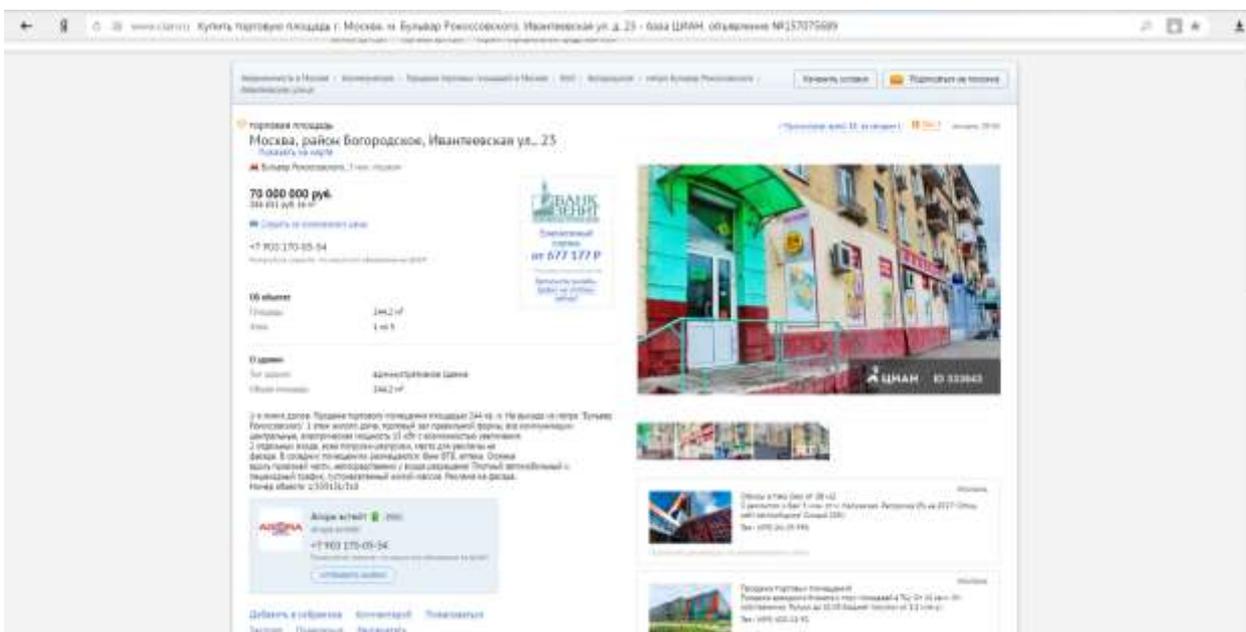
Страница 54

		есть; отопление: есть;	есть; отопление: есть;	есть; отопление: есть;	есть; отопление: есть;	есть; отопление: есть;
Корректировка на наличие (отсутствии) коммуникаций			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	175 961р.	370 838р.	257 910р.
Общая площадь объекта	кв. м.	487,20	492,00	562,00	160,00	244,00
Корректировка на общую площадь			0,0%	2,0%	-18,0%	-11,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	179 480р.	304 087р.	229 540р.
Этаж расположения		подвал (96%), 1 этаж (4%)	Сравнимый (незначительная часть - 1 этаж, основная площадь - подвал)	подвал (75%), 1 этаж (25%)	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения			0,0%	-7,8%	-27,8%	-27,8%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	165 512р.	219 429р.	165 636р.
Наличие отдельного входа		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка на наличие отдельного входа			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	165 512р.	219 429р.	165 636р.
Уровень отделки		удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Корректировка на уровень отделки			0,0р.	0,0р.	0,0р.	0,0р.
Скорректированная цена	руб./кв. м.		173 262р.	165 512р.	219 429р.	165 636р.
Стоимость 1 кв.м., с НДС	руб./кв. м.	180 960р.				
Стоимость объекта, с НДС	руб.	88 163 712р.				

Аналог №1



Аналог № 4



С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на земельные участки, аналогичные оцениваемому, по сведениям, опубликованным в открытых источниках.

При этом исследованы следующие показатели вариационного ряда:

Средняя арифметическая величина – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

Средняя геометрическая – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

Среднее линейное отклонение – средний модуль отклонений значений признака

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n |xi - x|}{n}$$

Среднеквадратическое отклонение σ или дисперсия σ^2

$$\sigma = \frac{\sum_{i=1}^n (xi - x)^2}{n}$$

Для нормального распределения величин $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$, если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

Коэффициент вариации – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma/X$$

При $V_{ar} > 33\%$, совокупность нельзя признать однородной.

Анализ проведен в два этапа.

На первом этапе исследована вся совокупность имеющихся на дату оценки предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому с целью исключения из дальнейших расчетов предложений с «аномальными» явлениями, не имеющими под собой обоснования (в том числе субъективный фактор продавца).

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	180959,51
Средняя геометрическая	179677,95
Среднее линейное отклонение	19234,74
Квадрат отклонений	2012611463
Среднеквадратическое отклонение	22431,07
σ/α	1,166
Коэффициент вариации	12,40%

По результатам анализа совокупность качественно однородна, размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности, отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации в пределах допустимого значения, принятого в экономической статистике.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада.

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков (С1); 2. Графический анализ рыночных данных (С2); 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей (С3)
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных (З1); 2. Анализ групп данных (З2); 3. Анализ затрат (З3); 4. Анализ вторичных данных (З4)
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов	1. Методы сопоставительного переноса (В1); 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) (В2); 3. Капитализация арендных различий (В3);

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 58

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
	различия в стоимости прав	4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) (В4); 5. Метод интервью (В5)

* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

1). Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

2). Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

4). Анализ парного набора данных. Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

5). Анализ групп данных. Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

6). Анализ затрат. В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

7). Анализ вторичных данных применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

8). Методы сопоставительного переноса основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

9). Методы качественного анализа применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

10). Капитализация арендных различий позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ). Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

12). **Метод интервью.** Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

Корректировки:

Корректировка на торг. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденций развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». В настоящем отчете применена корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости и составляет в расширенном интервале 10,1% - для офисно-торговых объектов со средней степенью ликвидности.²⁴

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка на местоположение. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения. Объект оценки, как и объекты – аналоги расположен на 1-й линии дороги рядом с метро. Корректировка не применялась.

Корректировка на коммуникации. Объект оценки и объекты-аналоги подключены к сетям электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, канализации, отопления. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь – определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков ...», А.Д. Власов²⁵. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_p = \ln(S_{an}) / \ln(S_{oo}), \text{ где}$$

K_p – корректирующий коэффициент,
 S_{an} – площадь аналога,

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 162

²⁵ <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>

S_{00} – площадь объекта оценки,
 L_n – функция натурального логарифма.

Тогда размер корректировки составит:

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	487,20	492	562	160	244
Показатель натурального логарифма	6,188674716	6,198478716	6,33150185	5,075173815	5,497168225
Корректирующий коэффициент		1	1,02	0,82	0,89

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании – объект оценки расположен в подвале (96%), 1 этаж (4%), объекты-аналоги расположены на 1 и подвальном этажах зданий, применяется корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 0,71.²⁶

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

СОГЛАСОВАНИЯ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ И СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПРОВЕДЕНО ПУТЕМ ПРИСВОЕНИЯ РАВНОГО УДЕЛЬНОГО ВЕСА ЗНАЧЕНИЯ КАЖДОГО АНАЛОГА В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ОЦЕНЩИК ИСПОЛЬЗОВАЛ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СТЕПЕНЬ ОТЛИЧИЯ КОТОРЫХ НЕ ОКАЗЫВАЕТ СУЩЕСТВЕННОГО ВЛИЯНИЯ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ. ИЗ РАСЧЕТОВ ИСКЛЮЧЕНЫ АНОМАЛЬНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЕДИНИЦЫ ПЛОЩАДИ

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки, составляет:

88 163 712,00 руб.

(Восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят три тысячи семьсот двенадцать рублей).

3) Доходный подход

Доходный подход основан на допущении того, что стоимость объекта пропорциональна доходу, который он может обеспечить при разумной эксплуатации. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

²⁶ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 143

При оценке объектов основных средств методы доходного подхода предполагают поэтапное решение задачи. Сначала рассчитывается чистый доход от функционирования административной системы. Причем, исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость активов.

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость будущих чистых доходов, генерируемых объектом оценки. Существует два метода, которые наиболее часто применяются для пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации прибыли и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Метод капитализации прибыли используется, когда ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянны). При этом в качестве периода прогнозирования используются сведения о периоде в течение всей экономической жизни объекта, а в качестве ставки дисконтирования используется ставка с учетом возврата капитала на вложенные инвестиции (ставка капитализации).

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда можно обоснованно спрогнозировать будущие денежные потоки. Предполагается, что будущие денежные потоки могут существенно отличаться от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, а денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим, когда не удастся сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или его постоянного, равномерного темпа роста. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В этих случаях данный подход становится неприемлемым.

В обоих методах происходит преобразование будущих потоков доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются они лишь способом преобразования потока доходов.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее использования за ряд прогнозных лет, а так же выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценка объектов недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов в аренду.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год (по нашему мнению, таковым является сдача оцениваемых помещений в аренду);
- определение коэффициента капитализации к данному доходу.

Метод капитализации доходов - используется в случае, если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков - используется в случаях, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, объект оценки крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и водится (или введен в действие).

**РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ НА ОСНОВЕ РЫНОЧНЫХ СТАВОК
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Характеристика	Единица измер.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/158025311/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158049988/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153512430/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158066078/
			См. ниже по тексту			
Тип объекта		помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Тип объекта по назначению		торговля	торговля	торговля	торговля	торговля
Общее описание объекта		Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение	Встроенно-пристроенное к жилому дому помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения		30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017	30.05.2017
Адрес объекта		Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	г. Москва, ул. Менжинского, д. 38, к. 1 (рядом с метро Бабушкинская)	Российская Федерация, г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 39/12	г. Москва, ул. Ивантеевская, д. 23	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, к. 1 (рядом с метро Бабушкинская)
Общая площадь, кв.м		487,2	220	170	244	1136,6
Арендопригодная площадь, кв.м		487,2	220	170	244	1136,6

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 63

Этаж		1, подвал	сравнимое (подвал, вход с 1 этажа)	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Уровень отделки		удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
Этаж расположения		подвал (96%), 1 этаж (4%)	сравнимое (подвал, вход с 1 этажа)	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Условия арендного договора (структура арендной ставки, расходы к возмещению оплачиваемые арендатором)			ЭР и КП не включены	ЭР и КП не включены	ЭР и КП не включены	ЭР и КП не включены
Цена за ед. площади	руб./кв. м. в год		23 113р.	32 593р.	33 315р.	33 898р.
Дата продажи, предложения (оценки)		Май 2017 г.	Май 2017 г.	Май 2017 г.	Май 2017 г.	Май 2017 г.
Корректировка на торг			-8,1%	-8,1%	-8,1%	-8,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м. в год		21 241р.	29 953р.	30 617р.	31 153р.
Местоположение		Российская Федерация, г. Москва, ул. 2- я Владимирская я, д. 40	г. Москва, ул. Менжинского, д. 38, к. 1 (рядом с метро Бабушкинская я)	Российская Федерация, г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 39/12	г. Москва, ул. Ивантеевская я, д. 23	г. Москва, ул. Менжинского , д. 23, к. 1 (рядом с метро Бабушкинская я)
Корректировка на местоположение			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м. в год		21 241р.	29 953р.	30 617р.	31 153р.
Общая площадь объекта	кв. м.	487,2	220	170	244	1136,6
Корректировка на общую площадь			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м. в год		21 241р.	29 953р.	30 617р.	31 153р.
Этаж расположения		подвал (96%), 1 этаж (4%)	сравнимое (подвал, вход с 1 этажа)	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения			0,0%	-26,9%	-26,9%	-26,9%
Скорректированная цена	руб./кв. м. в год		21 241р.	21 902р.	22 387р.	22 779р.
Наличие отдельного входа		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка на наличие отдельного входа			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная	руб./кв.		21 241р.	21 902р.	22 387р.	22 779р.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

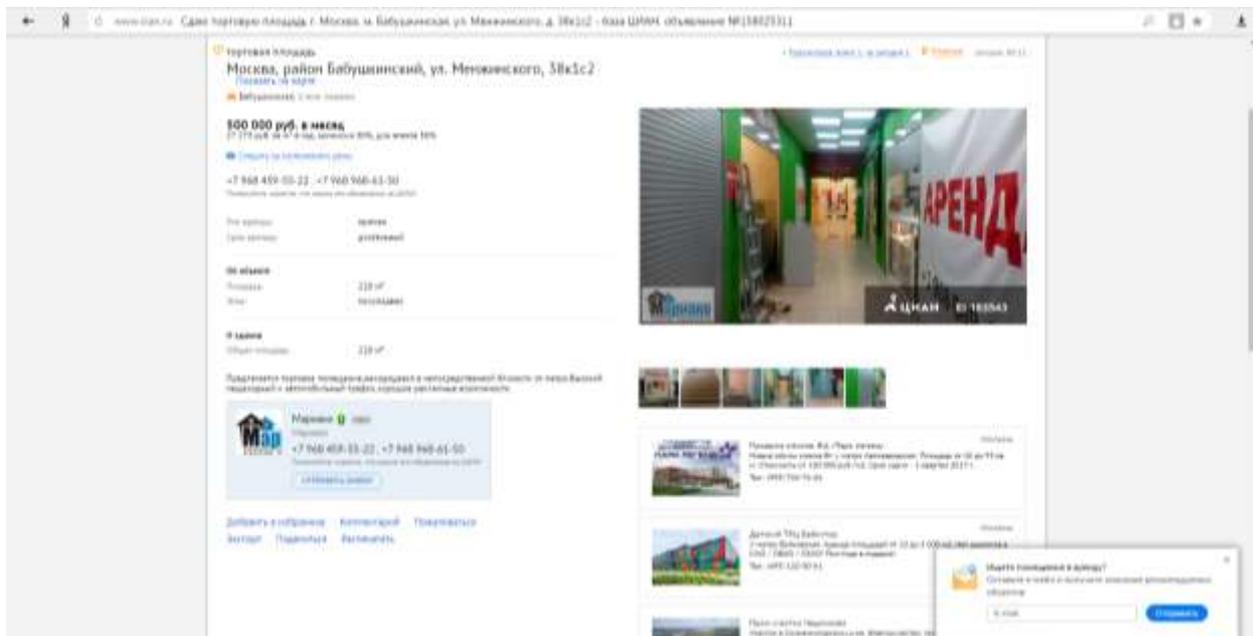
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

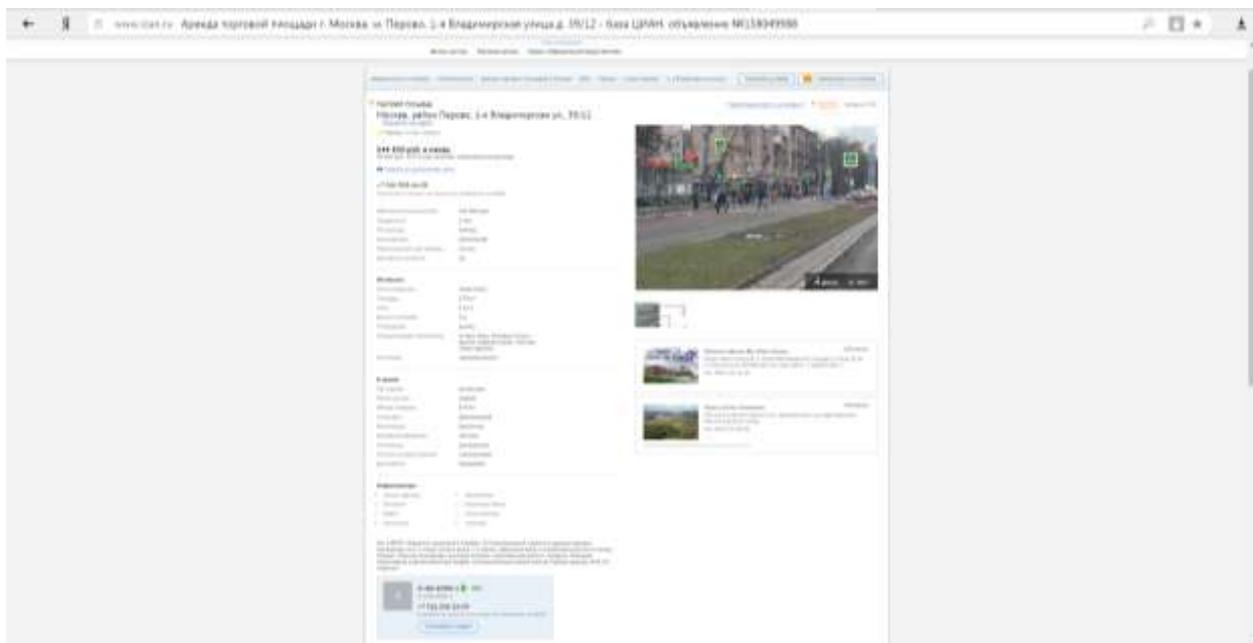
Страница 64

ая цена	м. в год					
Ставка предложения за кв.м. арендуемой площади, руб. в год без НДС	руб./кв. м. в год	22 077р.				

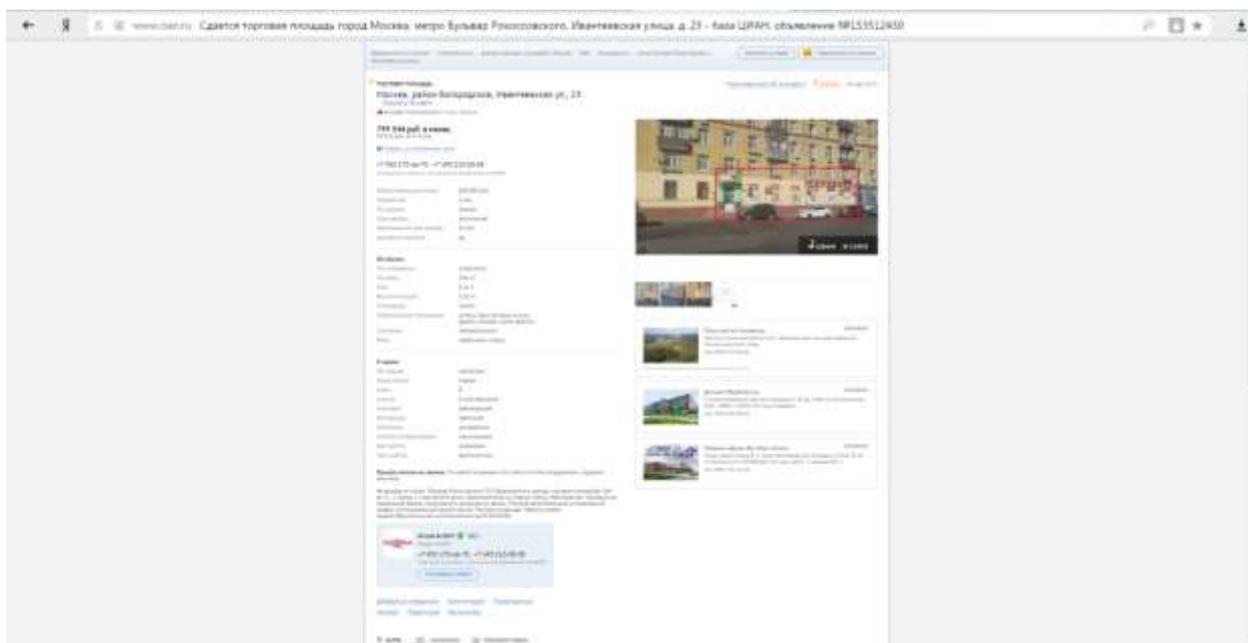
Аналог №1



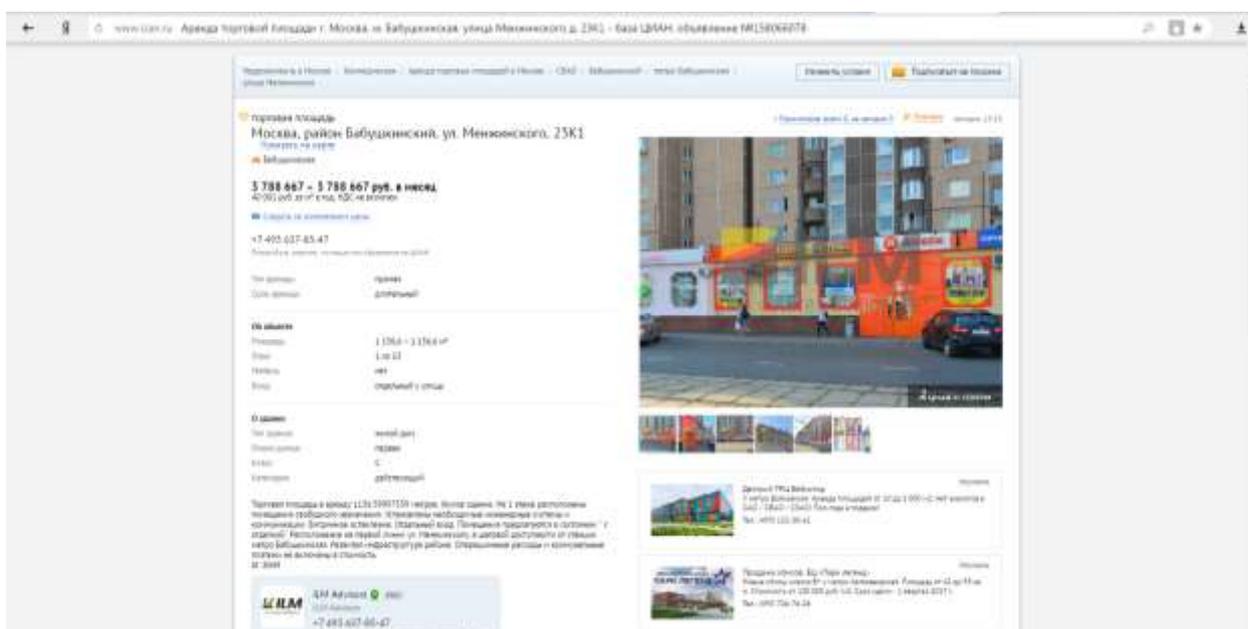
Аналог №2



Аналог №3



Аналог №4



Применяемые корректировки:

Корректировка на торг. В настоящем отчете применена корректировка согласно методике Лейфера Л.А., и составляет 8,1% для офисно-торговых объектов в расширенном интервале с учетом средней ликвидности объекта оценки²⁷.

²⁷ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 314

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка на расположение встроенного помещения в здании – объект оценки расположен в подвале (96%), 1 этаж (4%), объекты-аналоги расположены на 1 этаже зданий, применяется корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости – 0,71.²⁸

**5.5. Элемент сравнения - расположение
встроенного помещения в здании (этаж)**

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Анализ чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Общая площадь объекта	м2	487,2
2	Арендопригодная площадь объекта	м2	487,2
3	Средняя стоимость аренды 1 м ² , без НДС	руб./год	22 077
4	Потенциальный валовой доход (ПВД), без НДС	руб./год	10 755 914
5	Заполняемость объекта	%	91,6%

²⁸ Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, стр. 143

6	Эффективный валовой доход от аренды (ЭВД), без НДС	руб./год	9 852 418
7	Эффективный валовой доход (ЭВД), без НДС	руб./год	9 852 418
8	Налог на имущество, без НДС	руб./год	76 861
9	Страховые платежи, без НДС	руб./год	373 575
10	Расходы на управление, без НДС	руб./год	49 262
11	Сумма операционных издержек, без НДС	руб./год	499 698
12	Чистый операционный доход (ЧОД), без НДС	руб./год	9 352 720

Заполняемость оцениваемых объектов принята с учетом информации, опубликованной на сайте gotomall.ru: «По результатам первого квартала 2017 года средний уровень вакантности на основных торговых улицах Москвы снизился на 4,1 п.п. в годовом сравнении и составил 8,4%, свидетельствуют данные отчета компании JLL». Заполняемость принята в размере в размере 91,6%.²⁹

Налог на имущество принимается в размере 1,5% от кадастровой стоимости (215 606,29 + 4 908 461,25) – 76 861 руб.

Расходы на управление и страхование

Расходы арендодателя по управлению объектом принимаем на уровне 0,5 % валовых доходов. Страховые платежи принимаем на уровне 0,5% ВС (расчет с учетом округления).

²⁹ <https://gotomall.ru/news/moskovskiy-strit-riteyl-privlekaet-novyh-arendatorov>

ТАРИФНОЕ РУКОВОДСТВО
по страховым продуктам «Защита Предприятий» и «Защита Предприятий - Оптима»
(версия 1.0)

МОСКВА 2010

Таблица базовых страховых тарифов (в %) по страховому продукту «Защита Предприятий»

Категории объектов страхования	Категория риска									
	А	Б	В	Г	Д	Е	ПП	З	И	К*
Ia	0,035	0,007	0,006	0,004	0,0001	0,0035	0,051	x	x	0,009
Iб	0,035	0,007	0,014	0,006	0,0006	0,0035	0,062	x	x	0,009
Iв	0,035	0,023	0,009	0,012	0,01	0,0115	0,094	x	x	0,009
Iг	0,057	0,14	0,0001	0,023	0,115	0,092	0,4	x	x	0,009
Iд	0,035	0,007	0,014	0,023	0,006	0,0115	0,09	x	x	0,009
Iе	0,092	0,08	0,006	0,092	0,006	0,08	0,34	x	x	0,009
Iж	0,069	0,018	0,0023	0,012	0,0012	0,023	0,12	x	x	0,009
Iз	0,517	0,046	0,012	0,046	0,23	0,092	0,89	x	x	0,009
Iи	0,012	0,006	0,0001	0,006	0,0046	0,0012	0,03	x	x	0,009
Iк	0,05	0,007	0,018	0,007	0,0006	0,0035	0,08	x	x	0,009
II	0,069	0,007	0,016	0,009	0,0001	0,0035	0,099	x	x	0,009
IIa	0,046	0,0092	0,0046	0,0092	0,005	0,0035	0,074	0,017	x	0,009
IIб	0,035	0,006	0,014	0,0092	0,0092	0,0023	0,072	0,012	x	0,009
IIв	0,035	0,006	0,014	0,0092	0,023	0,0023	0,085	0,023	x	0,009
IIг	0,058	0,006	0,014	0,012	0,012	0,0023	0,099	0,012	x	0,009
IIд	0,058	0,006	0,014	0,0092	0,017	0,0023	0,10	x	x	0,009
IIе	0,058	0,006	0,014	0,0092	0,007	0,0023	0,092	0,012	x	0,009
IIж	0,092	0,007	0,007	0,023	0,017	0,012	0,15	x	x	0,009
IIз	0,058	0,046	0,007	0,76	0,38	0,012	1,2	0,017	x	0,009
IIи	0,08	0,006	0,009	0,058	0,002	0,0023	0,149	0,012	x	0,009
IV	0,058	0,006	0,014	0,009	0,012	0,0023	0,096	0,023	x	0,009
V	0,058	0,006	0,014	0,012	0,009	0,0023	0,096	x	x	0,009
VI	0,058	0,029	0,001	0,63	0,069	0,063	0,8	0,035	x	0,009
VII	x	x	x	x	x	x	1,27	x	1,5	0,009
VIIa	0,023	0,017	0,001	0,035	0,006	0,03	0,1	x	x	0,009
VIIб	0,092	0,038	0,001	0,035	0,008	0,03	0,194	x	x	0,009
VIIв	0,035	0,007	0,001	0,04	0,009	0,035	0,12	x	x	0,009
VIIг	0,058	0,023	0,001	0,017	0,07	0,03	0,19	x	x	0,009
VIIд	0,058	0,023	0,001	0,018	0,08	0,03	0,2	x	x	0,009
VIIе	0,069	0,012	0,001	0,006	0,009	0,0023	0,094	x	x	0,009
VIIж	0,069	0,006	0,001	0,003	0,002	0,017	0,093	x	x	0,009
VIIз	0,069	0,006	0,001	0,003	0,002	0,017	0,093	x	x	0,009
VIIи	0,092	0,12	0,0001	0,12	0,012	0,023	0,35	x	x	0,009
IX	0,092	0,006	0,023	0,092	0,058	0,023	0,28	x	x	0,009
X	0,058	0,006	0,005	0,12	0,069	0,05	0,29	x	x	0,009
XI	0,04	0,006	0,014	0,001	0,0001	0,046	0,1	x	x	0,009
XIa	0,028	0,006	0,002	0,0023	0,029	0,006	0,069	x	x	0,009
XIб	0,058	0,006	0,014	0,006	0,029	0,0023	0,11	x	x	0,009
XIв	0,126	0,006	0,023	0,002	0,009	0,0023	0,16	x	x	0,009
XIг	0,058	0,006	0,014	0,009	0,058	0,0023	0,14	x	x	0,009
XIд	0,1	0,006	0,014	0,002	0,023	0,0058	0,14	x	x	0,009
XIе	0,058	0,006	0,014	0,009	0,035	0,0023	0,12	x	x	0,009
XIж	0,058	0,006	0,014	0,009	0,092	0,0023	0,17	x	x	0,009
XIз	0,092	0,006	0,004	0,009	0,023	0,0023	0,13	x	x	0,009
XIи	0,058	0,006	0,009	0,009	0,046	0,0023	0,128	x	x	0,009
XIk	0,058	0,006	0,009	0,009	0,046	0,018	0,139	x	x	0,009
XIl	0,04	0,023	x	0,011	0,058	0,035	0,159	x	x	0,009
XIл	0,069	0,006	0,014	0,009	0,029	0,0023	0,13	x	x	0,009
XIn	0,058	0,006	0,009	0,009	0,046	0,0023	0,13	x	x	0,009
XIo	0,092	0,006	0,014	0,004	0,028	0,0023	0,14	x	x	0,009
XIп	0,08	0,006	0,014	0,004	0,035	0,0023	0,13	x	x	0,009
XIII	0,058*	0,046	0,001	0,3	0,9	0,012	1,25	x	x	0,009

* - базовые тарифы по риску К применяются только при соблюдении следующего условия: страховая сумма имущества (лимит ответственности по риску К), подлежащего страхованию и расположенного на одной территории (локации) не должна превышать 100 000 000 рублей;

Ставка капитализации принята на основании значения ставок капитализации продавцов и рыночных помещений стрит-ритейла в Москве - 12% годовых.

Путь: Интернет \ Мониторинг ставок капитализации помещений стрит-ритейла в Москве-4-кв. 2016.pdf

Рисунок 2. Кривая безрисковой доходности рынка ОФЗ на 02.12.2016

В соответствии с этими данными из дальнейших расчетов удалены значения ставок капитализации объектов стрит – ритейла, меньшие 8,0% годовых.

Скользя на торг для сделок купли – продажи объектов стрит – ритейла в соответствии с данными (5) принялись равными 16,9% (среднее значение) и 17,7% (наивысшее значение для доверительного интервала). Отметим, что в более ранних исследованиях нами использовались оценки на торг 13,0% и 18,0% соответственно.

В результате указанных преобразований из выборки были удалены всего 2 – 3 образца (см. Табл. 2).

Таблица 2. Значения ставок капитализации продавцов и рыночных помещений стрит – ритейла в Москве, % годовых

Характеристики	Продавцы	Рынок			
		До корректировки на безрисковую ставку		После корректировки на безрисковую ставку	
		Скользя на торг	Скользя на торг	Скользя на торг	Скользя на торг
		16,9%	17,7%	16,9%	17,7%
Количество образцов в выборке, шт.	101	101	101	98	99
Минимум	6	7	7	8	8
Среднее	10	12	12	12	12
арифметическое	10	12	12	12	12
геометрическое	10	12	12	12	12
гармоническое	10	12	12	12	12
Мода	10	12	12	12	12
Медиана	10	11	12	12	12
Средняя интервала	10	11	12	12	12
Максимум	13	16	16	16	16
Наиболее вероятное значение	10			12	
Вероятный интервал	[9; 11]			[11; 13]	
Абсолютный интервал	[6; 13]			[8; 16]	

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	Общий коэффициент капитализации	Стоимость единого объекта недвижимости без НДС, руб.	Стоимость единого объекта недвижимости с НДС, руб.
9 352 720,00	12,00%	77 939 330,00	91 968 409,00

Вывод: Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки, с учетом НДС, составляет:

91 968 409,00 руб. (Девяносто один миллион девятьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста девять рублей).

И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и В в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{БЕС}(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 72

...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * \dots * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow \text{BEC}(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

1. Выявляются приоритеты в критериях						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	0,1	2	2,4	0,83	0,08
Б	10	1	24	24	8,71	0,85
В	0,5	0,04	1	1,2	0,4	0,04
Г	0,42	0,04	0,83	1	0,35	0,04
	Сумма				10,29	1
2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.						
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	С	Д				Вес критерия
С	1	2	0		1,41	0,67
Д	0,5	1	0		0,71	0,33
	Сумма				2,12	1
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	С	Д				Вес критерия
С	1	1	0		1	0,5
Д	1	1	0		1	0,5
	Сумма				2	1
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	С	Д				Вес критерия
С	1	0,67	0		0,82	0,4
Д	1,5	1	0		1,22	0,6
	Сумма				2,04	1
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)						
	С	Д				Вес критерия
С	1	0,5	0		0,71	0,3
Д	2	1	0		1,41	0,7
	Сумма				2,12	1
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода						
	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода	Вес
	0,08	0,85	0,04	0,04		метода
С	0,67	0,5	0,4	0,3		0,5
Д	0,33	0,5	0,6	0,7		0,5
	Сумма					1

С учетом удельного веса каждого подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным и сравнительным подходами, будет составлять (с учетом округления, с учетом НДС):

90 066 000,00 руб.

(Девяносто миллионов шестьдесят шесть тысяч рублей), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, с НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, с НДС, руб.	Вес подхода	Согласованная стоимость, с учетом округления, с НДС, руб.	Согласованная стоимость, с учетом округления, без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 20,50 кв. м.	88 163 712,00	0,5	91 968 409,00	0,5	90 066 000,00	76 327 000,00
2	Нежилое помещение, общей площадью 466,70 кв. м.,						

Тогда, стоимость *нежилого помещения, кадастровый номер 77:03:0006010:8425, общей площадью 20,50 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40*, составляет 90 066 000,00 руб. * 20,5 кв.м. / 487,2 кв.м. = **3 790 000,00 руб.** (с учетом округления, с учетом НДС);

стоимость *нежилого помещения, кадастровый номер 77:03:0006013:1272, общей площадью 466,70 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40*, составляет 90 066 000,00 руб. * 466,7 кв.м. / 487,2 кв.м. = **86 276 000,00 руб.** (с учетом округления, с учетом НДС).

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (с учетом НДС), может составлять –

90 066 000,00 руб.

(Девяносто миллионов шестьдесят шесть тысяч рублей), в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом округления, с НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом округления, без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:03:0006010:8425, общей площадью 20,50 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	3 790 000,00	3 212 000,00
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:03:0006013:1272, общей площадью 466,70 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	86 276 000,00	73 115 000,00

Оценщик

Белсов Ю. В.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»



Жаркова О. Б.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.;
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»);
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
5. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.;
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997;
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
8. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
9. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
10. ФСО 1;
11. ФСО 2;
12. ФСО 3;
13. ФСО 7;
14. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
15. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29.07.1998 года (в редакции от 03 июля 2016 года);
16. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» июня 2011 г.
Дата регистрации в реестре

№ 847
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Кислов
Юрий Васильевич

ИНН 366502389170

является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.


Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко

Диплом является государственными документами
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение работы по
профессиональной деятельности

Профессиональный номер 6485/497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 841900

Настоящий диплом выдан

Анису Васильевичу

в том, что он(а) с 03 июня 2008 г. по 03 декабря 2008 г.

принял(а) профессиональную подготовку в (на) *ФКУ ДОО*

Решионанская свариловская

Учебной Училище

по *подготовке профессиональных*

переводчиков "Свентя"

специальности переводчиков (Вухова)

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 декабря 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Анису*

Анису Васильевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

спецальности переводчиков (Вухова)

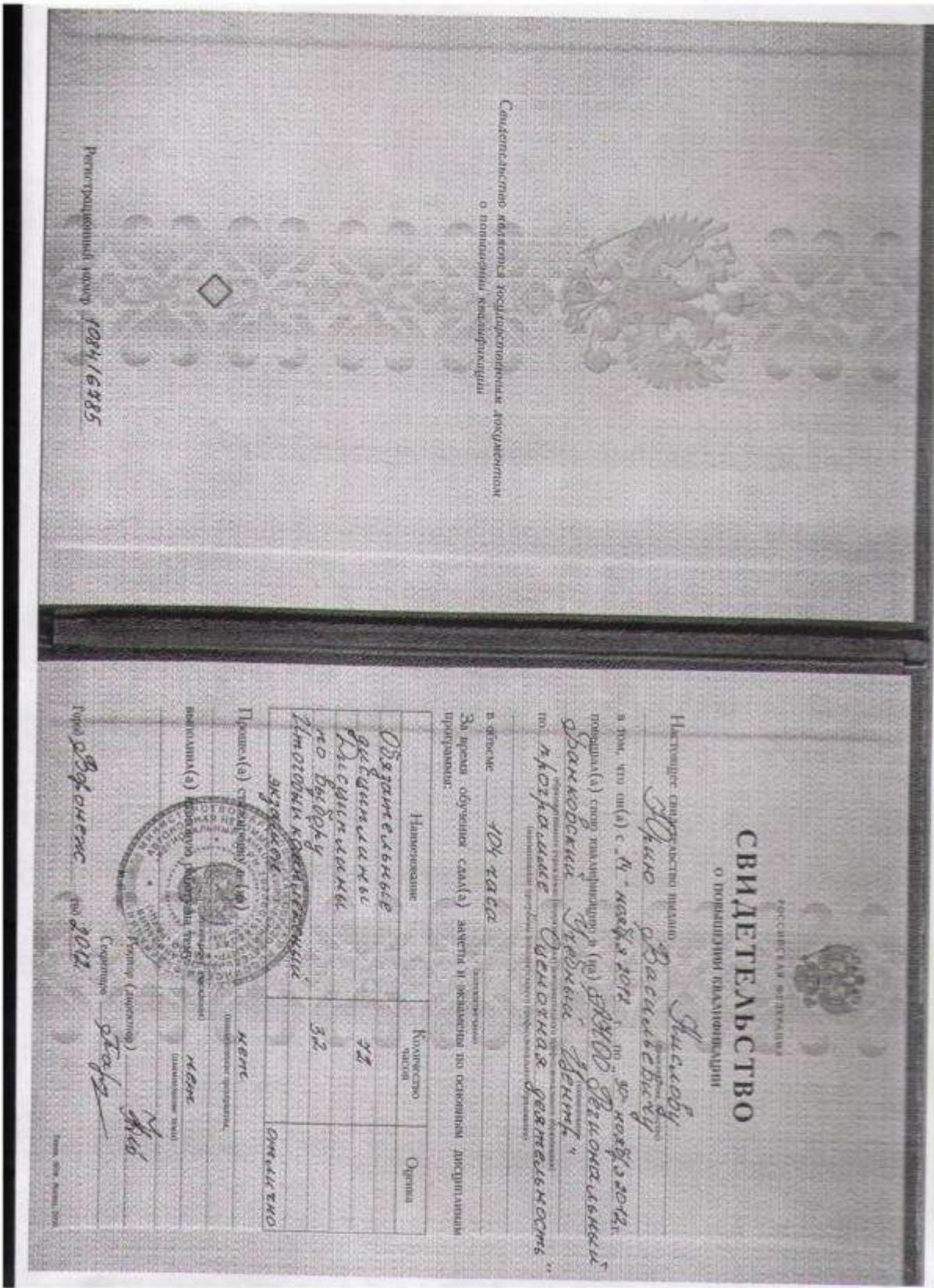


Полномочный представитель
Аттестационной комиссии
Ростов, Воронеж

Исполнительный директор *Ворожент* тел. 8008

Анису

Мин. печати: 2206





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ
ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»
(НП «МСОО»)

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 43/13, офис 401
тел./факс: (863) 282-02-49

иск. № _____ от 20 ноября 2012 г.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

Настоящая выписка из реестра НП «Межрегиональный союз оценочных организаций» выдана по заявлению:

ООО «Ассоциация независимой оценки»
(заявитель)

О ТОМ, ЧТО

ООО «Ассоциация независимой оценки»
является действительным членом, включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г.
за регистрационным **№ 015.**

Президент НП «МСОО» _____ Е.М. Грибов



Адрес: 394018, г. Воронеж,
ул. Станкевича, 2а, офис 31
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

ПОЛИС

Серия ГОО № 15549

**Страхование гражданской
ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кислов Юрий Васильевич
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	Г.Воронеж, ул.Карла Маркса, д.116 А, кв.192
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Кислов Юрий Васильевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,2%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «20» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

Страховщик:

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



М.В. Колядинцев/

Страхователь:

Кислов Юрий Васильевич
С Правилами страхования № 03/20/01 от
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр
получил.

М.П.

/Ю.В.Кислов/

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 81

Адрес: 394018, г. Воронеж,
ул. Станкевича, 2а, офис 31
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

ПОЛИС

Серия ГОО № 15551

Страхование гражданской
ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ассоциация независимой оценки»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	394030, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д.1В, кв.56
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «Ассоциация независимой оценки»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	Не установлена
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,24%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «15» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

Страховщик:

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



Д.В. Колядинцев/

Страхователь:

ООО «Ассоциация независимой оценки»
С Правилами страхования № 03/20/01 от
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр
получил.



/О.Б.Жаркова/

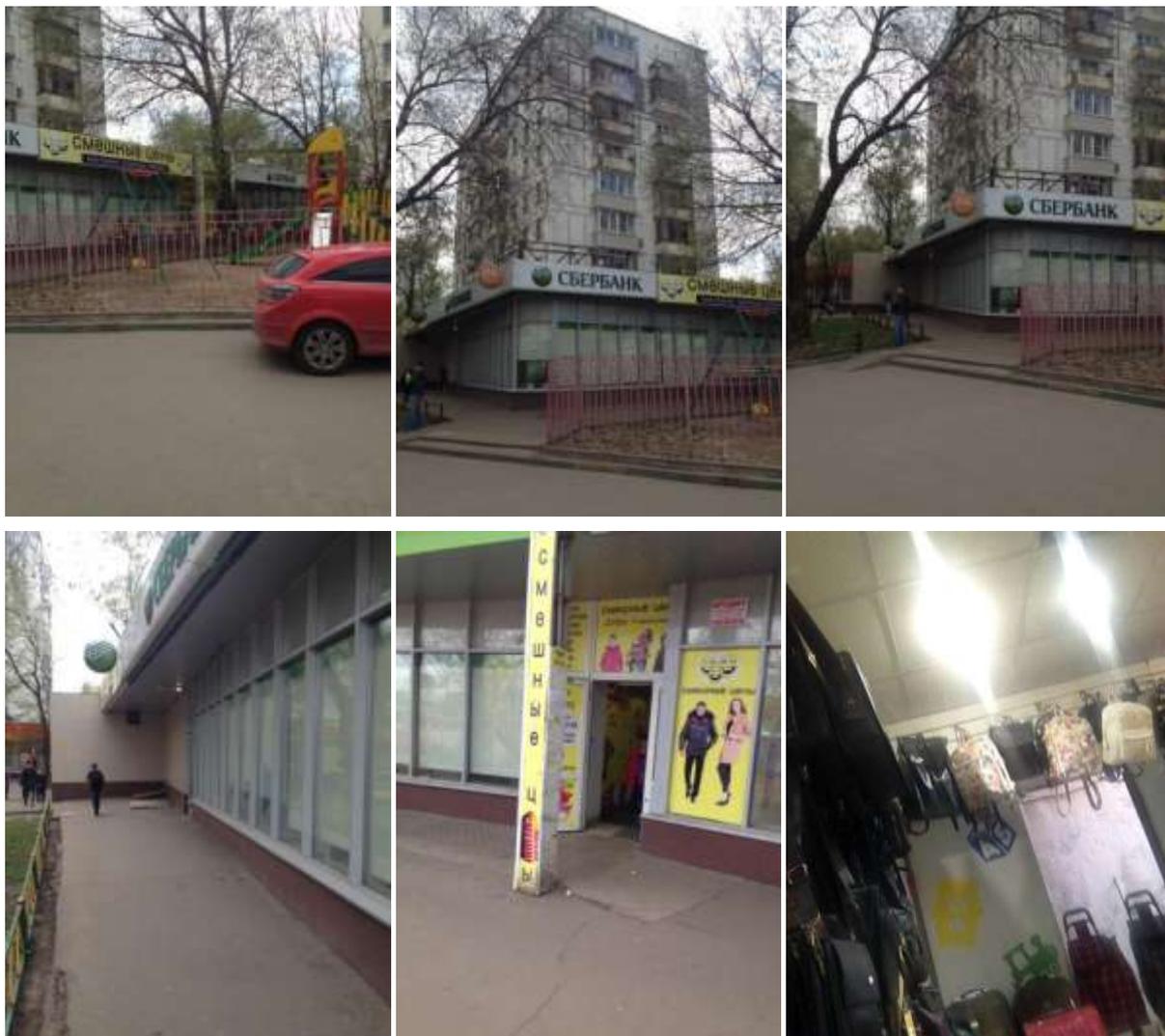
Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 82

ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 83

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомст
России от 18.08.98 № 88

Код
Форма по ОКУД 0317001
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Ресурс"
(организация)
111141, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40
(юридический адрес)

Основание для проведения инвентаризации приказ, постановление, распоряжение (неужасе завернуть)
Вид деятельности номер 2
дата 13.04.2017г.
Дата начала инвентаризации 13.04.2017г.
Дата окончания инвентаризации 12.07.2017
Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	04.05.2017г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств-недвижимое имущество**

Основные средства
находящиеся в собственности ООО "Центр Ресурс"
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
Местонахождение Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40
Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (возникновение собственности)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный (кадастровый)	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 466,7 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 466,7 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Договор купли-продажи нежилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью "Моригтон" от 25.10.2012 №25/10-2012	25.10.2012	25/10-2012	2012	77:03:0006013:1272			1			
2	Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 20,5 кв. м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. 2-я Владимирская, д. 40	Договор купли-продажи нежилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью "Моригтон" от 29.11.2012 №29/11-2012	29.11.2012	29/11-2012	2012	77:03:0006010:8425			1			
Итого									2			

Стоимость по данным бухгалтерского учета не приводится в связи с отсутствием расшифровки сведений бухгалтерского баланса в отношении каждого объекта.
Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Два (прописью)

б) общее количество единиц фактически Два (прописью)

в) на сумму фактически _____ (прописью)

руб. 00 коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Два _____ (прописью)

б) общее количество единиц фактически Два _____ (прописью)

в) на сумму фактически _____ (прописью) руб. _____ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии _____ Конкурсный управляющий _____ Уткова Е.М. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Привлеченный специалист _____ Налётов М.А. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ Конкурсный управляющий _____ Уткова Е.М. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

_____ (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 04 » _____ мая _____ 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ Конкурсный управляющий _____ Уткова Е.М. _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 04 » _____ мая _____ 2017 г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 09.04.2016

№ 77/100/077/2016-2996

На основании запроса от 06.04.2016, поступившего на
рассмотрение 06.04.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Ресурс", ИНН: 7720763922, ОГРН: 1127747054995,
дата гос.регистрации: 17.10.2012; адрес места нахождения: г.Москва принадлежат следующие объекты
недвижимого имущества

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:03:0006013:1272
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	466.7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.2-я Владимирская, д.40
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.11.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-03/099/2012-955

1

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью "Морион" от 25.10.2012 №25/10-2012
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	Ипотека, ул.2-я Владимирская, д.40, общая площадь 466, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/022/2015-229/1
1.3.2.	вид:	Ипотека, ул.2-я Владимирская, д.40 подвал, помещение I - комнаты с 1 по 11
	номер государственной регистрации:	77-77-03/012/2014-128
2.	2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:03:0006010:8425
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	20.5 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.2-я Владимирская, д.40
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-03/100/2012-604
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения с Обществом с ограниченной ответственностью "Морион" от 29.11.2012 №29/11-2012
	2.3. Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1. вид:	Ипотека, ул.2-я Владимирская, д.40, общая площадь 20, 5 кв.м этаж 1, помещение I - комнаты 1б, 5а, 13

	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/022/2015-228/1
2.3.2.	вид:	Ипотека, ул.2-я Владимирская, д.40 этаж 1, помещение I - комнаты 16, 5а, 13
	номер государственной регистрации:	77-77-03/012/2014-128

Выписка выдана: Уткова Евгения Михайловна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕХНИК
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

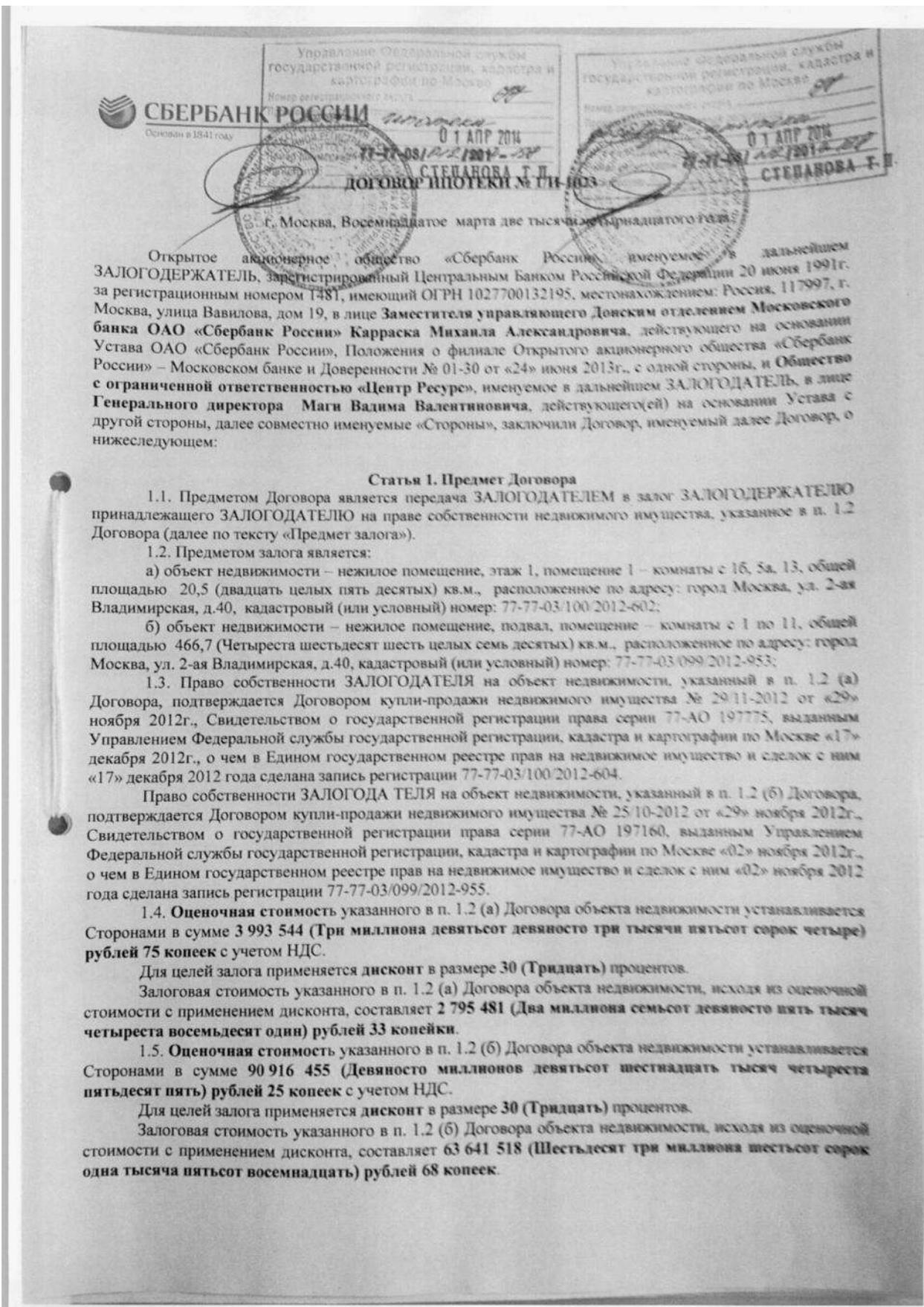


Королева Е.В.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Прошито, пронумеровано
Количество листов: 206
Регистратор: КОРОЛЕВА Е.В.
(Ф.И.О.)
Подпись: *Королева Е.В.*
Дата: 03.04.2016





Статья 2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение Заемщиком: **Обществом с ограниченной ответственностью «НДМ-М»**, местонахождение: 109316, г. Москва, Остاپовский пр-д, д. 5, стр. 1 (ИНН 7722706609, ОГРН 1107746011592), именуемым далее Заемщик, всех обязательств по **Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №1023 от «18» марта 2014г.**, именуемому далее Кредитный договор, заключенному между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (он же Кредитор) и Заемщиком.

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- обязательства по погашению основного долга (кредита);
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;
- обязательства по уплате неустойки;
- судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору;
- возврат суммы кредита по Кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недействительности Кредитного договора или признании Кредитного договора незаключенным.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору Предметом залога, в том числе по следующим условиям:

2.3.1. Лимит кредитной линии и срок возврата кредита: 125 000 000,00 (Сто двадцать пять миллионов) рублей **на срок по «17» августа 2016г.:**

Период действия лимита	Сумма лимита
С 18.03.2014 по 18.05.2014 (включительно)	125 000 000,00 (Сто двадцать пять миллионов) рублей

В течение срока действия Договора ссудная задолженность по Договору не может превышать сумму установленного на соответствующий период времени лимита.

Выдача кредита производится **по «18» мая 2014г.** (далее по тексту – Дата окончания периода доступности). В случае, если в Дату окончания периода доступности кредитная линия будет использована Заемщиком не полностью, свободный остаток лимита кредитной линии закрывается.

2.3.2. Дата полного погашения выданного кредита: **«17» августа 2016г.**

Снижение размера ссудной задолженности осуществляется по следующему графику:

Период действия	Размер ссудной задолженности (рублей)
С 18.03.2014 по 31.07.2015 (включительно)	125 000 000,00 (Сто двадцать пять миллионов) рублей
С 01.08.2015 (включительно) по 31.08.2015 (включительно)	118 737 500,00 (Сто восемнадцать миллионов семьсот тридцать семь тысяч пятьсот) рублей
С 01.09.2015 (включительно) по 30.09.2015 (включительно)	104 751 450,00 (Сто четыре миллиона семьсот пятьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей
С 01.10.2015 (включительно) по 31.10.2015 (включительно)	90 556 600,00 (Девяносто миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей
С 01.11.2015 (включительно) по 30.11.2015 (включительно)	79 910 500,00 (Семьдесят девять миллионов девятьсот десять тысяч пятьсот) рублей
С 01.12.2015 (включительно) по 31.12.2015 (включительно)	69 681 900,00 (Шестьдесят девять миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот) рублей
С 01.01.2016 (включительно) по 31.01.2016 (включительно)	51 103 400,00 (Пятьдесят один миллион сто три тысячи четыреста) рублей
С 01.02.2016 (включительно) по 29.02.2016 (включительно)	43 171 000,00 (Сорок три миллиона сто семьдесят одна тысяча) рублей
С 01.03.2016 (включительно) по 31.03.2016 (включительно)	35 029 800,00 (Тридцать пять миллионов двадцать девять тысяч восемьсот) рублей
С 01.04.2016 (включительно) по 30.04.2016 (включительно)	26 262 400,00 (Двадцать шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи четыреста) рублей
С 01.05.2016 (включительно) по 31.05.2016 (включительно)	16 242 500,00 (Шестнадцать миллионов двести сорок две тысячи пятьсот) рублей
С 01.06.2016 (включительно) по	7 683 900,00 (Семь миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи)

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

17.08.2016	девятьсот) рублей
------------	-------------------

Кредит должен быть погашен до соответствующего размера ссудной задолженности в дату, предшествующую дате начала действия нового размера ссудной задолженности, при этом ссудная задолженность должна быть погашена полностью в дату, по которую действует последний период, установленный графиком снижения размера ссудной задолженности.

Сумма превышения фактической ссудной задолженности по кредиту над размером ссудной задолженности, установленным графиком снижения размера ссудной задолженности на соответствующий период времени, является просроченной к погашению задолженностью

Если дата погашения соответствующей суммы кредита приходится на нерабочий день, срок пользования соответствующей суммой кредита устанавливается по первый рабочий день (включая этот день), следующий за нерабочим днем, на который приходится дата погашения соответствующей суммы кредита. При этом дата начала действия нового уменьшенного лимита автоматически переносится на следующий день.

2.3.3. Процентная ставка (процентов годовых):

- за период с даты выдачи кредита (не включая эту дату) по «31» марта 2014 г. (включительно) – по ставке 9,9 (Девять целых девять десятых) процентов годовых:

- с «01» апреля 2014г. (включительно) по дату полного погашения кредита, указанную в п.1.1 Договора, – по переменной процентной ставке, определяемой в зависимости от:

- размера выручки (по контрактам (договорам) внутреннего, внешнего рынка(ов), поступившей на счет(а), указанный(е) в Приложении №2, открытый(е) Заемщиком и связанными компаниями (ООО «НДМ-Р1» и ООО «НДМ») у Кредитора, за истекший Расчетный период, включая выручку, учитываемую по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №897 от «13» марта 2013 года и Договору об открытии возобновляемой кредитной линии №984 от «27» декабря 2013 года.
- Доли объектов (торговых точек) Заемщика и ООО «НДМ-Р1», в которых установлено оборудование Кредитора, предназначенное для осуществление расчетов при продаже товаров/предоставлении услуг держателем банковских карт, и подключенных к эквайрингу согласно акту(ам) о готовности торгово-сервисных точек в рамках заключенного с Кредитором договора на проведение расчетов по операциям совершенным с использованием банковских карт.
- Доли объектов (торговых точек) Заемщика и ООО «НДМ-Р1», инкассируемых Кредитором, в общем количестве инкассируемых объектов Заемщика и ООО «НДМ-Р1» по состоянию на последнюю дату истекшего Расчетного периода.
- Доли перечислений заработной платы (включая премии, пенсии, пособия, стипендии, материальную помощь и т. п.) со счета(ов), указанного(ых) в Приложении №2, открытого(ых) у Кредитора, на счета работников (ООО «НДМ-М», ООО «НДМ») у Кредитора в общем фонде оплаты труда за истекший Расчетный период.

в соответствии со следующей таблицей:

<i>Критерии для установления переменной процентной ставки:</i>		
Процентная ставка	12,5 (Двенадцать целых пять десятых) процентов годовых	9,9 (Девять целых девять десятых) процентов годовых
Размер выручки, (по контрактам (договорам) внутреннего, внешнего рынка(ов), поступившей на счет(а), указанный(е) в Приложении №2, открытый(е) Заемщиком и связанными компаниями (ООО «НДМ-Р1» и ООО «НДМ») у Кредитора, за истекший Расчетный период, включая выручку, учитываемую по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №897 от «13» марта 2013 года и Договору об открытии возобновляемой кредитной линии №984 от «27» декабря 2013 года.	до 400 000 000 (Четыреста миллионов) (не включительно)	свыше 400 000 000 (Четыреста миллионов) (включительно)
Доля объектов (торговых точек) Заемщика и ООО «НДМ-Р1» (109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 5, стр.1., ОГРН	менее 90 (Девяносто) процентов (не включительно)	более 90 (Девяносто) процентов (включительно)

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

1107746009887), в которых установлено оборудование Кредитора, предназначенное для осуществление расчетов при продаже товаров/предоставлении услуг держателем банковских карт, и подключенных к эквайрингу банковских карт, и подключенных к эквайрингу согласно акту(ам) о готовности торгово-сервисных точек в рамках заключенного с Кредитором договора на проведение расчетов по операциям совершенным с использованием банковских карт		
Доля объектов (торговых точек) Заемщика и ООО «НДМ-Р1» (109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 5, стр.1., ОГРН 1107746009887), инкассируемых Кредитором, в общем количестве инкассируемых объектов Заемщика и ООО «НДМ-Р1» по состоянию на последнюю дату истекшего Расчетного периода	менее 90 (Девяносто) процентов (не включительно)	более 90 (Девяносто) процентов (включительно)
Доля перечислений заработной платы (включая премии, пенсии, пособия, стипендии, материальную помощь и т. п.) со счета(ов), указанного(ых) в Приложении №2, открытого(ых) у Кредитора, на счета работников (ООО «НДМ-М», ООО «НДМ») у Кредитора в общем фонде оплаты труда за истекший Расчетный период	Менее 50 (Пятьдесят) процентов (не включительно)	Более 50 (Пятьдесят) процентов (включительно)

В случае, если значения критериев для установления переменной процентной ставки соответствуют одновременно разным значениям процентной ставки, устанавливается наибольшее из указанных значение процентной ставки.

За Расчетный период при определении значения(ий) критерия(ев) для установления переменной процентной ставки принимается истекший календарный квартал.

Процентная ставка устанавливается ежеквартально на соответствующий Процентный период без заключения дополнительного соглашения путем письменного уведомления Кредитором Заемщика о процентной ставке, установленной на Процентный период, в соответствии с Таблицей соответствия Расчетного и Процентного периодов:

Расчетный период	Процентный период
с «01» января 2014г. по «31» марта 2014г.	с «01» апреля 2014г. по «30» июня 2014г.
с «01» апреля 2014г. по «30» июня 2014г.	с «01» июля 2014г. по «30» сентября 2014г.
с «01» июля 2014г. по «30» сентября 2014г.	с «01» октября 2014г. по «31» декабря 2014г.
с «01» октября 2014г. по «31» декабря 2014г.	с «01» января 2015г. по «31» марта 2015г.
с «01» января 2015г. по «31» марта 2015г.	с «01» апреля 2015г. по «30» июня 2015г.
с «01» апреля 2015г. по «30» июня 2015г.	с «01» июля 2015г. по «30» сентября 2015г.
с «01» июля 2015г. по «30» сентября 2015г.	с «01» октября 2015г. по «31» декабря 2015г.
с «01» октября 2015г. по «31» декабря 2015г.	с «01» января 2016г. по «31» марта 2016г.
с «01» января 2016г. по «31» марта 2016г.	с «01» апреля 2016г. по «30» июня 2016г.
с «01» апреля 2016г. по «30» июня 2016г.	с «01» июля 2016г. по «17» августа 2016г.

2.3.4. Порядок уплаты процентов: Проценты начисляются на сумму фактической ссудной задолженности по кредиту начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному(ым) счету(ам) (включительно), и по дату полного погашения кредита (включительно).

Уплата процентов ежемесячно «27» числа каждого календарного месяца и в дату полного погашения кредита, указанную в п. 1.1 Кредитного договора, или в дату полного погашения кредита, осуществленного ранее указанной в . 1.1 Кредитного договора даты, при условии выборки лимита

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

кредитной линии в полном объеме и/или после Даты окончания периода доступности, в сумме начисленных на указанные даты процентов (включительно).

В случае несвоевременного погашения кредита (просрочки) на сумму непогашенного в срок кредита проценты не начисляются, начиная с даты, следующей за датой погашения соответствующей суммы кредита, установленной п. 6.1 Кредитного договора (включительно).

2.3.5. плата за резервирование и порядок уплаты: **1 (Один) процент от максимального лимита кредитной линии**, указанного в п. 1.1 Кредитного договора, что составляет **1 250 000 (Один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей**.

Плата за резервирование уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно до первой выдачи кредита, но не позднее «31» марта 2014г., в валюте кредита.

2.3.6. плата за пользование лимитом кредитной линии: в размере **2 (Два) процента годовых от свободного остатка лимита**, рассчитанного в соответствии с п. 3.1 Кредитного договора.

Начисление платы производится за период с даты начала действия лимита, указанной в п. 1.1 Кредитного договора (не включая эту дату), по дату окончания периода доступности или по дату полного погашения кредита, осуществленного ранее Даты окончания периода доступности, при условии выборки лимита кредитной линии в полном объеме (включительно).

Плата за пользование лимитом кредитной линии уплачивается Заемщиком Кредитору в установленные условиями Кредитного договора даты уплаты процентов, в сумме начисленной на указанные даты (включительно) платы, в валюте кредита

2.3.7. плата за досрочный возврат кредита при погашении кредита (полностью или частично) ранее установленных(ой) п. 6.1. Кредитного договора дат(ы) Заемщик уплачивает Кредитору плату за досрочный возврат кредита: Плата уплачивается в размере **1,20 (Одна целая двадцать сотых) процентов годовых** от досрочно возвращаемой суммы кредита за **5 (Пять) рабочих дней**.

Плата за досрочный возврат кредита уплачивается Заемщиком Кредитору одновременно с платежом по досрочному погашению ссудной задолженности по кредиту, в валюте кредита.

Плата за досрочный возврат кредита не взимается:

- при поступлении средств в погашение кредита в соответствии с п.п. 8.1.1, 8.2.1, 8.2.8 Кредитного договора;
- при поступлении средств страхового возмещения в погашение кредита в соответствии с условиями страхования переданного в залог имущества.

2.3.8. **Неустойка при несвоевременном перечислении платежа** в погашение кредита, или уплату процентов, или Комиссионных платежей, за исключением платы за досрочный возврат кредита: в размере **максимальной процентной ставки, указанной в п. 4.1 Кредитного договора, увеличенной в 2 (Два) раза, в процентах годовых**. Неустойка начисляется на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

2.3.9. **Неустойка за разглашение Заемщиком в любой форме информации**, касающейся условий Кредитного договора без письменного согласия Кредитора: **0,05 (Ноль целых пять сотых) процентов** от максимального лимита кредитной линии, указанного в п. 1.1. Кредитного договора. Неустойка подлежит уплате в течение **5 (Пять) рабочих дней** с даты получения от Кредитора соответствующего извещения об уплате неустойки (включая дату получения).

2.3.10. Целевое назначение кредита: финансирование текущей деятельности.

Статья 3. Заявления и гарантии

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. Является полноправным и законным собственником имущества и обладателем прав, входящих в Предмет залога. До момента заключения Договора Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается, что подтверждается Выпиской(ами) из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП):

Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое	Дата подписания Выписки	Исходящий номер Выписки

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

имущество и сделок с ним, выдавшего Выписку из ЕГРП		
Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Москве	14.03.2014	06/015/2014-869
Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Москве	10.02.2014	06/202/2014-700

3.1.3. На дату заключения Договора Предмет залога не относится к имуществу мобилизационного назначения или объектам гражданской обороны.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан застраховать Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора на сумму не менее 66 437 000 (Шестьдесят шесть миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные Правилами страхования страховщика (необходимый пакет) и своевременно продлевать страхование до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Условия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен предварительно согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Страхование может осуществляться всеми страховыми компаниями, удовлетворяющими требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, в том числе заключившими с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве и включенными в публикуемый на официальном сайте ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в сети Интернет перечень страховых компаний, участвующих в страховании залогового имущества.

Если в течение срока действия договора страхования страховая компания перестала удовлетворять требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, опубликованным на его официальном сайте в сети Интернет, то по истечении срока действия договора страхования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать заменить страховую компанию, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заменить страховую компанию в срок, указанный в требовании ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, а также копию страхового полиса (если такой имеется) и/или копию договора страхования (если такой имеется) (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования), заверенные подписью руководителя и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора страхования (дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования).

При заключении договора страхования со страховой компанией, не заключившей с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан заключить соглашение о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

При заключении нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования со страховой компанией, не заключившей с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Соглашение о сотрудничестве, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения нового договора страхования или дополнительного соглашения о продлении срока действия договора страхования заключить новое соглашение о порядке работы со страховым возмещением на условиях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копий платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии (каждой части страховой премии), заверенные подписью руководителя и печатью плательщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты страховой премии (соответствующей части страховой премии).

Замена выгодоприобретателя по договору страхования возможна только после получения письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

4.1.2. Последующий залог Предмета залога без согласования с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ не допускается.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление до полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

Договор ипотеки № 1/П-1023 от «18» марта 2014 г.

В случае передачи Предмета залога в последующую ипотеку изменения и дополнения, вносимые в Договор, влекущие обеспечение новых требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, уже обеспеченных Договором, не требуют согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по последующему договору об ипотеке.

4.1.3. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.4. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога. В случае утраты Предмета залога (или его части), Залогодатель обязан в срок до 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления восстановить Предмет залога или заменить его другим равноценным имуществом.

4.1.5. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или уполномоченной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Сюрвейерской компании возможность документальной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан предоставлять по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ Выписку из Единого государственного реестра прав в отношении Предмета залога, выданную уполномоченным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней до момента предоставления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.

4.1.6. Немедленно ставить в известность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ перепланировку Предмета залога, влекущую за собой его конструктивное изменение и/или изменение его стоимости.

4.1.7. **В течение 5 (Пяти) рабочих дней** с даты подписания Договора Сторонами **представить полный комплект документов**, необходимый для государственной регистрации ипотеки в **Управлении Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Москве**.

4.1.8. Вести книгу записей залогов; не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора внести в книгу запись, содержащую данные о виде и Предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства.

По первому письменному требованию предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ или уполномоченной ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Сюрвейерской компании книгу записи залогов для ознакомления. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет ответственность за своевременность и реальность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов.

4.1.9. Передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ при подписании Договора нотариально заверенные копии документов, подтверждающих право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Предмет залога.

4.1.10. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

4.1.11. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора, без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.12. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о своей предстоящей(ем) не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

4.1.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания календарного месяца, следующего за отчетным периодом (кварталом, полугодием, 9 месяцами), а по окончании отчетного года - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговые органы, предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- бухгалтерскую (финансовую) отчетность в составе и по формам, установленным законодательством Российской Федерации, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

(для годовой отчетности), заверенную руководителем и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, и аудиторское заключение (или его итоговую часть) (при обязательном по законодательству Российской Федерации аудите бухгалтерской (финансовой) отчетности):

- расшифровки прочих доходов и прочих расходов;
- справки о наличии/отсутствии претензий к счетам;
- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копии свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
- информацию о персональном составе коллегиальных и исполнительных органов управления, в том числе Наблюдательного совета / Совета Директоров / Правления / Совещательного органа, о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (с указанием занимаемой должности, в случае совмещения деятельности – иных мест работы), если в течение истекшего календарного квартала произошли изменения в составе исполнительных и/или коллегиальных органов управления, назначено новое лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа;
- справку из подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом (при наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга);
- справку из подразделения Пенсионного Фонда России о состоянии расчетов с фондом или акт сверки расчетов с фондом (при наличии просроченной задолженности перед фондом – справку налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга).

Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога по Договору.

4.3.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Кредитным договором.

4.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ согласен на право(а) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по Кредитному договору в соответствии с п. 2.3.10 Договора.

4.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не отвечает признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"), а также, что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и/или иных третьих лиц.

4.6. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Кредитным договором, за Заемщика, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо;

4.7. В случае перехода к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ прав по договорам залога, заключенным в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ будет являться последующим залогодержателем по отношению к БАНКУ как первоначальному залогодержателю по указанным договорам залога.

Статья 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

5.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из его обязательств, изложенных в п.п. 4.1.2, 4.1.9, 4.1.11 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан уплатить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 0 (Ноль) рублей не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.3. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ любого из обязательств, изложенных в п.п. 4.1.1, 4.1.5, 4.1.7, 4.1.8, 4.1.10, 4.1.12, 4.1.14 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ неустойку в размере 0 (Ноль) процентов от общей залоговой стоимости Предмета залога, за каждый день неисполнения обязательств с даты направления письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.4. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения обязательств, принятых по Договору.

Статья 6. Дополнительные условия

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога, являющийся обеспечением по Кредитному договору, осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются на возмещение судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности направляется вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на погашение задолженности по Кредитному договору в соответствии с очередностью платежей, установленной условиями Кредитного договора;

2) на уплату неустойки по Договору.

Остаток средств после возмещения судебных и иных расходов ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по взысканию задолженности, полного погашения задолженности по Кредитному договору и уплаты неустойки по Договору перечисляется ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.

Статья 7. Особые условия

7.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Статья 8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых Заемщиком по Кредитному договору.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его возникновения, изменения, нарушения, исполнения, прекращения, недействительности или незаключенности, передаются на разрешение постоянно действующего Третейского суда при Автономной некоммерческой организации «Независимая Арбитражная Палата» (ОГРН № 1127799004190) (далее – Третейский суд НАП) в соответствии с Регламентом Третейского Разбирательства этого суда.

При этом Стороны договорились, что решение Третейского суда НАП по конкретному спору

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

является окончательным и не может быть оспорено. Правила постоянно действующего Третейского суда НАП рассматриваются в качестве неотъемлемой части третейского соглашения. Стороны с правилами постоянно действующего Третейского суда НАП ознакомлены и согласны с ними. Правила постоянно действующего Третейского суда НАП размещены на сайте www.icarb.ru.

9.3. Соглашение об изменении или расторжении Договора совершается в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном для Договора.

9.4. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она обязана информировать об этом другую сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения местонахождения.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов, она обязана информировать об этом другую сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического изменения банковских реквизитов.

9.5. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении и/или с использованием средств факсимильной связи, а также доставлены лично по почтовым адресам сторон (или в соответствии с п. 9.4 Договора).

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и Уполномоченного регистрирующего органа.

9.8. Под рабочим днем для целей Договора подразумевается календарный день за исключением праздничных дней, а также выходных дней (субботы и воскресенья, либо иного дня недели, на который в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации перенесен выходной день в связи с его совпадением с праздничным).

Статья 10. Местонахождение и реквизиты Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Открытое акционерное общество «Сбербанк России»

Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Почтовый адрес: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, д.18

ИНН 7707083893, КПП 775001001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 57972160

Счет № 30301810000006000014 в ОАО «Сбербанк России», к/с № 30101810400000000225 в ОПЕРУ Москва, БИК 044525225.

Тел./факс: (499) 238-51-18, 238-63-01

ЗАЛОГОДАДЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Ресурс»

Местонахождение: 111141 г. Москва, ул. 2-ая Владимирская, д.40

Почтовый адрес: 111141 г. Москва, ул. 2-ая Владимирская, д.40

ИНН: 7720763922, ОГРН: 1127747054995, КПП 772001001,

Расчетный счет № 40702810200000008845 в АКБ «Легион» (ОАО), к/с 30101810200000000373.

Телефон: _____

Подписи Сторон

Заместитель управляющего
Донским отделением
Московского банка
ОАО «Сбербанк России»

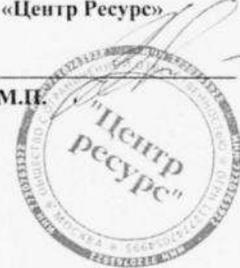
М.П.



/М.А. Карраск/

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр Ресурс»

М.П.



/В.В. Мара /

Договор ипотеки № 1/И-1023 от «18» марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 100

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 10 (Десять) листов	ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: Заместитель управляющего Донецким отделением Московского банка ОАО «Сбербанк России» _____/ М.А. Карраск/ М.П.	ЗАЯВОДАТЕЛЬ: Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Центр Ресурс» / В.В. Мага / М.П. «Центр Ресурс»
--	--	--