



ОТЧЕТ №128/1016

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений
общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу:
г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133**

**Заказчик:
ООО «Лендер»**

**Исполнитель:
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»**

**Дата проведения оценки:
18 октября 2016 г.**

**Дата составления отчета:
25 октября 2016г.**

Москва-2016

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Договор №105 от 18 октября 2016г., заключенный между Заказчиком – ООО «Лендер» и Исполнителем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ».

Цель оценки – определение рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133.

Предполагаемое использование результатов оценки – для продажи с торгов в конкурсном производстве.

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, по состоянию на 18 октября 2016 г. составила без НДС:

800 900 000 (Восемьсот миллионов девятьсот тысяч) рублей

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»



Солонин А.В.

Оценщик I категории

Солонин А.В.

Дата составления отчета

25 октября 2016г.

Таблица 1. Рыночная стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом.IV ком. 1 -23, пом.V ком.1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком.1-8, пом. XII ком. 1, пом. XIII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	1700	554 436 617
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	264,8	86 361 657
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	368,6	120 214 904
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	112,3	39 886 822
-	Итого:	2445,7	800 900 000

Оценщик I категории



Солонин А.В.

Дата составления отчета

25 октября 2016г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
3.1 Сведения о заказчике оценки	8
3.2 Сведения об оценщике	8
3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	9
4. Основные факты и выводы	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
8. Применяемые стандарты оценки	14
9. Общие понятия и определения	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	16
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	18
11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
11.2 Осмотр объекта оценки	18
12. Описание объекта оценки	19
12.1 Имущественные права	19
12.2 Обременения, связанные с объектом оценки	20
12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
12.4 Износ, устаревания объекта оценки	25
12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	26
12.6 Балансовая стоимость объекта оценки	27
12.7 Описание местоположения	27
13. Анализ наиболее эффективного использования	30
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка	31
14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	31
14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	35
14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	35
14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	47
15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	47
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода	47
15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода	48
15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода	50

15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	52
16. Доходный подход _____	53
16.1 Описание методики оценки _____	53
16.2 Определение арендных платежей _____	53
16.3 Определение чистого операционного дохода _____	64
16.4 Расчет коэффициента капитализации _____	65
16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу _____	65
17. Сравнительный подход _____	66
17.1 Описание методики оценки _____	66
17.2 Выбор единиц сравнения _____	66
17.3 Выбор объектов-аналогов _____	66
17.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	72
17.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу _____	75
18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	77
18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	77
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	78
18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	79
19. Приложения _____	81
19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки _____	81
19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	83
19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	89
19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	101

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	25 октября 2016г.
Порядковый номер отчета	128/1016

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133. А именно:	
1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом.IV ком. 1 -23, пом.V ком.1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком.1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2;	
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133;	
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2;	
4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
Собственность - ООО «Лендер» (ОГРН 1047722043874 от 09.11.2004 г.)	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Аренда, ипотека в силу закона	
4).	Цель оценки:
Определение рыночной стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для продажи с торгов в конкурсном производстве	
6).	Вид стоимости:
Рыночная стоимость	
7).	Дата оценки:
18 октября 2016 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине 	

стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.

- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствуют

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Лендер» (ООО «Лендер»)
Дата государственной регистрации	09.11.2004 г.
ОГРН	1047722043874
Место нахождения	109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.5, стр.1
ИНН	7722307202
КПП	772201001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Солонин Александр Викторович
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1
Номер контактного телефона оценщика	+7 (964) 774-82-85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Образование	Образование Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №575456 Института профессиональной оценки от 26.02.2010г., рег. №115/2010
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с марта 2010г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2239/16 страхования ответственности оценщика от 06.06.2016 г. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 21.06.2016 г. по 20.06.2017 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», регистрационный №01357 от 23 декабря 2014г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1 от 25 февраля 2015 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Солонин А.В.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

3.3 Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
Почтовый адрес	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Солонин Александр Викторович
Телефон / факс	+7 (964) 774-82-85
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-2122/16
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 12 мая 2016 г. по 11 мая 2017 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент».
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.

3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего Отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №105 от 18 октября 2016г.
Заказчик	ООО «Лендер»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133. А именно:

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом. IV ком. 1 -23, пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком. 1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2;
2. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133;
3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2;
4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход с НДС	817 337 020 руб.
Сравнительный подход с НДС	999 794 052 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость с НДС	945 056 942 (Девятьсот сорок пять миллионов пятьдесят шесть тысяч девятьсот сорок два) рубля
Рыночная стоимость без НДС	800 900 000 (Восемьсот миллионов девятьсот тысяч) рублей

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Задаанием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории



Солонин А.В.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов и правил МСНО-НП «ОПЭО».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов МСНО-НП «ОПЭО» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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.

Рыночная стоимость – 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных

для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права – 4 шт.;
2. Выписка из ЕГРП – 4 шт.;
3. Справка о балансовой стоимости – 1 шт.;
4. Решение Арбитражного суда города Москвы от 23.06.16г.
5. Справка о действующих арендаторах, арендных ставках и операционных платежах – 1 шт.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

6. Кадастровые паспорта на помещения – 4 шт.
7. Технические паспорта на помещения – 1 шт.
8. Экспликация помещений.

11.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

Дата осмотра объекта оценки – 24.10.16г.

12. Описание объекта оценки

12.1 Имущественные права

Собственником оцениваемого нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, является ООО «Лендер».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Наименование	ООО «Лендер»
ОГРН	1047722043874
Дата государственной регистрации	09.11.2004 г.
Местонахождение	109316, г. Москва, Остаповский проезд, д.5, стр.1
ИНН	7722307202
КПП	772201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права собственности и выписки из ЕГРП. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

По состоянию на дату оценки в отношении ООО «Лендер» открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидированного должника сроком на шесть месяцев (Решение Арбитражного суда города Москвы от 23.06.16г.).

Таблица 3. Правоустанавливающие документы.

№ п/п	Наименование имущества	Субъект права	Вид права	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом.IV ком. 1 -23, пом.V ком.1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком.1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	ООО «Лендер»	Собственность	77 АО № 620666 от 25 апреля 2013 г. (далее – свидетельство)
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	ООО «Лендер»	Собственность	77-АО № 895513 от 19 июня 2013 г.
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	ООО «Лендер»	Собственность	77-АО № 895507 от 21 июня 2013 г.
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	ООО «Лендер»	Собственность	77-АО № 895506 от 21 июня 2013 г.

12.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки имеет следующее обременение (ограничения) права - Аренда, ипотека в силу закона.

Таблица 4. Ограничения (обременения) прав на объект оценки.

№ п/п	Наименование имущества	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом. IV ком. 1 -23, пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком. 1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Ипотека. Аренда
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Ипотека
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Ипотека
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Ипотека

В рамках Настоящего отчета данные обременения не учитываются.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются четыре нежилых помещения, расположенных в одном здании. Общая площадью нежилых помещений составляет 2 455,7 кв. м. Все помещения представляют собой отдельно стоящее здание торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 5. Описание объекта оценки (нежилое помещение общей площадью 1700 кв.м.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом.IV ком. 1 -23, пом.V ком.1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком.1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	77:00:0000000:66137	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1963	Кадастровый паспорт
Тип объекта оценки	нежилое помещение	Свидетельство
Количество этажей в здании	подвал, 1-2 этаж	Поэтажный план
Этаж расположения оцениваемых помещений	Подвал,1 этаж, Антресоль 1-го этажа,2 этаж, Антресоль 2-го этажа	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	н/д	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь помещения, кв. м	1700	Кадастровый паспорт
Высота этажа, м.	подвал – 2,7-3,1; 1 этаж – 4,05; Антресоль 1 этажа –2,5; 2 этаж – 3,25; Антресоль 2 этажа – 3,25;	Экспликация
Распределение общей площади по этажам, кв. м	подвал – 501,1; 1 этаж – 644,0; Антресоль 1 этажа –35; 2 этаж – 515,9; Антресоль 2 этажа – 4;	Экспликация
Распределение общей площади по типам	Торговые помещения	Визуальный осмотр; Данные Заказчика
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Каменные кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие канализации	Да (центральное)	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Визуальный осмотр

Таблица 6. Описание объекта оценки (нежилое помещение общей площадью 264,8 кв.м.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	77:00:0000000:48235	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1963	Кадастровый паспорт
Тип объекта оценки	нежилое помещение	Свидетельство
Количество этажей в здании	подвал 1-2 этаж	Поэтажный план
Этаж расположения оцениваемых помещений	1,2 этаж,	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	н/д	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь помещения, кв. м	264,8	Технический паспорт
Высота этажа, м.	1 этаж – 3,2; 2 этаж – 3,2	Экспликация
Распределение общей площади по этажам, кв. м	1 этаж – 134,7; 2 этаж – 130.1	Экспликация
Распределение общей площади по типам	Торговые помещения	Визуальный осмотр; Данные Заказчика
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Каменные кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие канализации	Да (центральное)	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Визуальный осмотр

Таблица 7. Описание объекта оценки (нежилое помещение общей площадью 368,60 кв.м.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	77:04:0002016:8646	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1963	Кадастровый паспорт
Тип объекта оценки	нежилое помещение	Свидетельство
Количество этажей в здании	подвал 1-2 этаж	Поэтажный план
Этаж расположения оцениваемых помещений	1 этаж	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	н/д	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь помещения, кв. м	368,6	Технический паспорт
Высота этажа, м.	1 этаж – 4,05	Экспликация
Распределение общей площади по этажам, кв. м	1 этаж – 368,6	Экспликация
Распределение общей площади по типам	Торговые помещения	Визуальный осмотр; Данные Заказчика
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Каменные кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие канализации	Да (центральное)	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Визуальный осмотр

Таблица 8. Описание объекта оценки (нежилое помещение общей площадью 122,3 кв.м.

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	77:04:0002016:8647	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1963	Кадастровый паспорт
Тип объекта оценки	нежилое помещение	Свидетельство
Количество этажей в здании	подвал 1-2 этаж	Поэтажный план
Этаж расположения оцениваемых помещений	1 этаж	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	н/д	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь помещения, кв. м	368,6	Технический паспорт
Высота этажа, м.	1 этаж – 4,05	Экспликация
Распределение общей площади по этажам, кв. м	1 этаж – 122,3	Экспликация
Распределение общей площади по типам	Торговые помещения	Визуальный осмотр; Данные Заказчика
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Каменные кирпичные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Нет	Технический паспорт
Наличие отопления	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да (центральное)	Технический паспорт
Наличие канализации	Да (центральное)	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Визуальный осмотр

Перепланировки

Таблица 9. Сведения о перепланировках

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие переустройства и переоборудования помещения, не согласованных установленном порядке	Отсутствуют	Осмотр / данные Заказчика

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Да	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

12.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Помещения имеют стандартную отделку и находятся в хорошем состоянии.

2. Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 20%.

Характеристика технического состояния - «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 11. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки используется как торговые помещения.

Все оцениваемые помещения сданы в аренду по краткосрочным и одному долгосрочному договорам.

Таблица 12. Данные по арендаторам.

N N	Арендатор	Дата договора	Срок окончания договора	Площадь (по договору)	Арендная плата за 1 кв.м в мес, с НДС	Итого в мес, с НДС (текущая)
1	Банк Русский Стандарт (АО)	26.11.2012	26.11.2017	162,00	\$185,19	1 260 000,00
2	Вымпел-Коммуникации (ОАО)	28.04.2014	27.01.2017	10,00	4 720,00	47 200,00
3	ДИВОН (ООО)	23.10.2012	19.12.2019	560,70	2 984,75	1 673 548,00
4	Дримтрейдинг (ООО)	25.09.2014	24.07.2016	264,80	1 321,75	350 000,00
5	Овчинникова Светлана Владимировна (ИП)	01.12.2014	30.09.2016	1,00	3 000,00	3 000,00
6	Симаненко Инна Юрьевна (ИП)	21.10.2013	30.10.2016	6,30	16 000,00	80 000,00
7	Основа Телеком (ОАО)	30.11.2013	29.08.2016	5,00	33 000,00	33 000,00
8	Некрасова	10.04.2015	09.03.2016	5,00	12 000,00	50 000,00
9	Пицца Ресторантс (ООО)	04.09.2015	28.08.2016	75,00	5 333,33	400 000,00
10	Эврика (ООО)	11.01.2016	10.12.2016	487,00	882,96	430 000,00
11	Пет Ритейл (ООО)	01.02.2015	30.11.2016	335,30	\$110,58	1 186 487,68
12	Вкусвилл (ООО)	26.11.2015	11 мес с даты акта	281,50	\$131,50	1 184 544,00
13	АПТЕКА-А.в.е. (ООО)	22.09.2014	21.07.2016	86,50	\$123,70	374 500,00
14	Мегафон (ОАО)	01.10.2013	30.09.2020	9,00	39 166,00	39 166,00
15	ИП Кожнова	01.09.2016	-	19,00	-	150 000,00
-	Итого:	-	-	2 308,10	-	7 261 445,68

Сумма поступлений от аренды составляет 7 261 445,68 руб. с месяц с НДС. Стоимость аренды 1 кв. м в годовом выражении без учета коммунальных платежей, составляет 37 753 руб. в год.

12.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки.

Таблица 13. Балансовая стоимость.

Показатель	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом. IV ком. 1 -23, пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком. 1-8, пом. XII ком. 1, пом. XII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	293 158 087,95
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	27 404 084,21
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	124 016 786,61
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	41 148 271,85
ИТОГО:	485 727 230,62

12.7 Описание местоположения

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133.

Характеристики местоположения

Таблица 14. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Населенный пункт	г. Москва	Свидетельство
Район	Кузьминки	Кадастровый паспорт
Округ	ЮВАО	Кадастровый паспорт
Ближайшая крупная транспортная магистраль (шоссе/улица)	Волгоградский проспект	Осмотр объекта оценки
Ближайшая станция метро	Кузьминки (200 м)	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	Около 200 м	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-ая линия дублера Волгоградского проспекта	Осмотр объекта оценки
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена жилой и коммерческой недвижимостью	Осмотр объекта оценки
Численность населения, чел.	12 325 387	https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

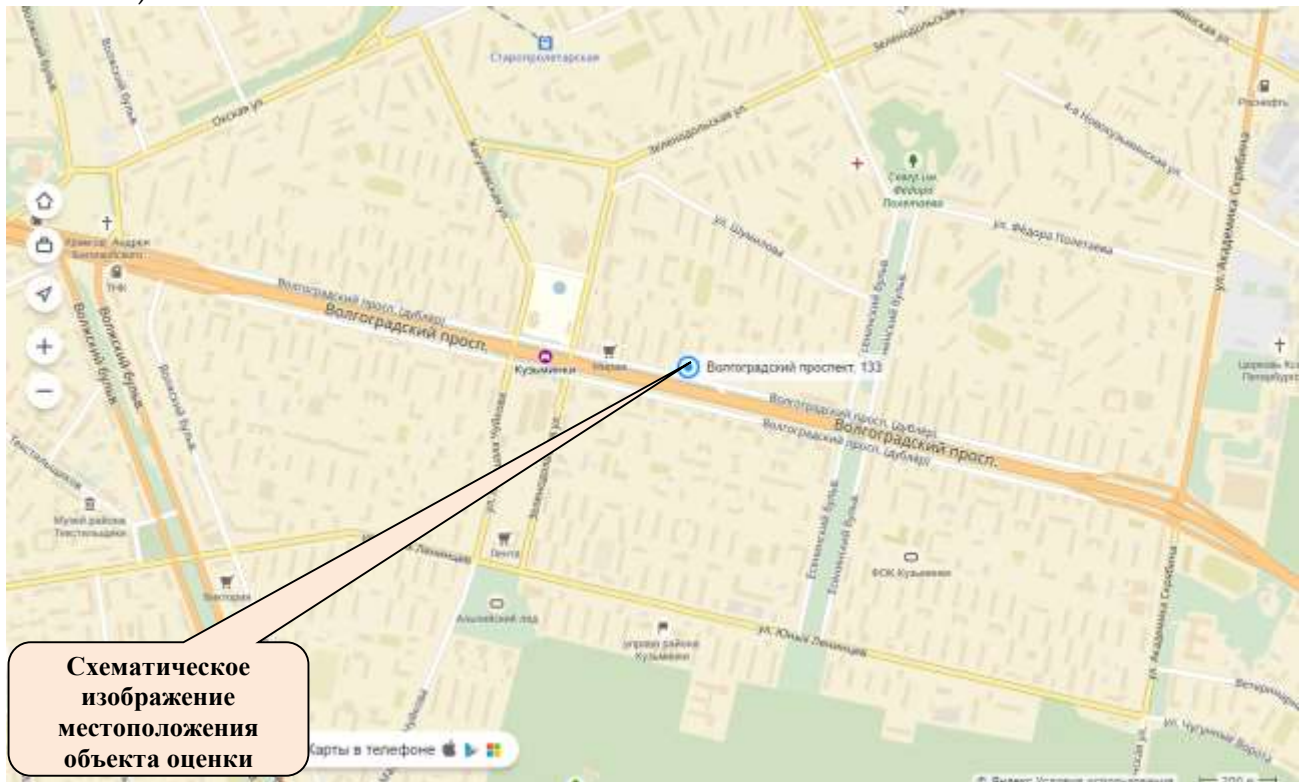
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб).



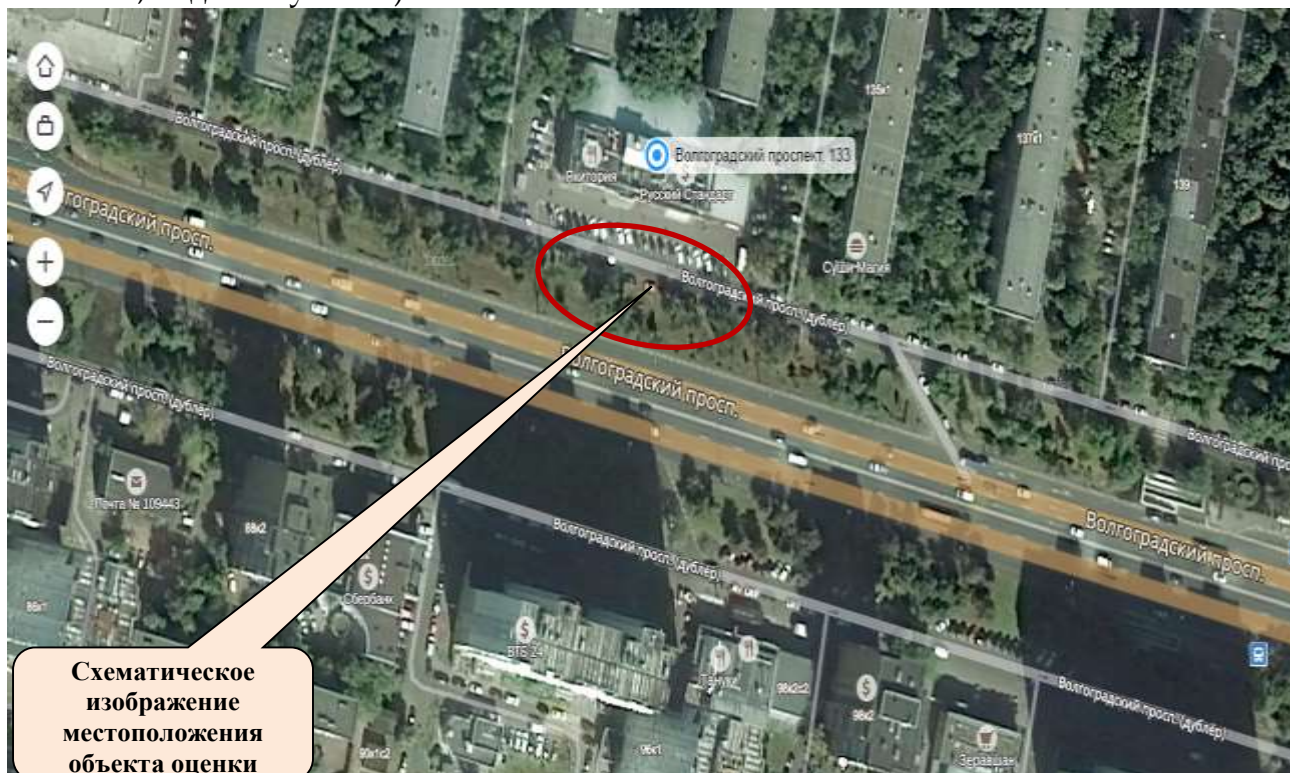
Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москва (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгового назначения.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве объекта торгового назначения.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации:

- Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы, составленный Минэкономразвития РФ 26.10.2015г.,
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macrol/prognoz>

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 годы основан на предпосылках и условиях, которые предполагают продолжение действия негативных последствий введенных экономических санкций в среднесрочном периоде. В условиях сохранения геополитической напряженности значительно повышается неопределенность траектории дальнейшего экономического развития. Это создаст определенные трудности и риски возобновления роста инвестиций в основной капитал.

Реализация рисков геополитической напряженности может привести к ужесточению условий привлечения заемных средств на внешних рынках, что резко ограничит возможности корпораций по рефинансированию долга и повлечет за собой сокращение инвестиционных планов компаний. Сохранение геополитических рисков также формирует предпосылки к масштабному оттоку капитала, что в свою очередь может привести к дальнейшему ослаблению обменного курса, сохранению высокого уровня инфляции и ухудшению потребительской уверенности. Кроме того, сохраняется риск нарушения экспортных поставок газа через Украину, а также реализации действий, направленных на снижение энергетической зависимости стран Европы от поставок из России.

В кратко- и среднесрочный период у России достаточно резервов для компенсации большей части возможных экономических потерь, связанных с санкциями, в то же время сохранение напряженности может сократить ожидаемую динамику ВВП. В долгосрочном периоде сохраняющиеся санкции могут оказать существенное влияние на снижение бюджетной устойчивости, а

также ухудшение условий и сокращение возможностей для модернизации при ограничении импорта технологий, инвестиций и передовых практик.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам первого полугодия 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 15. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год		2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ^{1*}	янв.-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» [*]	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора - до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года -3,3 %, за годовой период - 7,5 процента.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ»,
Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении
субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Диаграмма 1. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 4762,8
человека
на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 146
в том числе внутригородская территория
(внутригородское муниципальное образование)
города федерального значения – 146

Площадь территории – 2,6 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-
континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.²⁾: -9,5°C

Средняя температура июля 2014 г.²⁾: +20,5°C

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 12197,6

городское – 12054,2

сельские – 143,4

Национальная структура населения
(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов
к населению, указавшему национальную
принадлежность:

русские – 91,6

украинцы – 1,4

татары – 1,4

армяне – 1,0

азербайджанцы – 0,5

евреи – 0,5

белорусы – 0,4

грузины – 0,4

узбеки – 0,3

другие национальности – 2,5

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за январь-март 2016г. по сравнению с январем-мартом 2015г. составил 93,9%.

Сельское хозяйство. К 1 апреля 2016г., по предварительным данным, поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 3,8%, свиней - увеличилось на 4,5%, овец и коз - в 2,1 раза. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за I квартал 2016г. по сравнению с соответствующим периодом 2015г. сократилось на 7,3%, молока - на 0,3%, яиц - на 94,7%.

К началу апреля 2016г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 3,1 центнера кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 1,7 ц год назад.

Строительство. В I квартале 2016г. организациями всех форм собственности введено 786,9 тыс. кв. метров жилья, что составило 90,5% к уровню соответствующего периода 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в I квартале 2016г. 997,2 млрд.рублей и сократился по сравнению с соответствующим периодом 2015г. в сопоставимых ценах на 11,5%.

Потребительские цены на товары и услуги за 3 месяца 2016г. увеличились на 2,2%, в том числе на продовольственные товары - на 2,4%, непродовольственные товары - на 2,3%, услуги - на 2,0%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 марта 2016г. 14,6 трлн.рублей, в том числе просроченная - 875,7 млрд.рублей, или 6,0% (на 1 февраля соответственно 14,3 трлн.рублей, 930,6 млрд.рублей, 6,5%). Дебиторская задолженность на 1 марта 2016г. составила 13,6 трлн.рублей, из нее просроченная - 720,1 млрд.рублей, или 5,3% (на 1 февраля соответственно 14,4 трлн.рублей, 709,5 млрд.рублей, 4,9%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2016г. по сравнению с аналогичным периодом 2015г. выросла на 7,8% и составила 63659 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 апреля 2016г. 270,9 млн.рублей и увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем в 2,5 раза.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта,

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения торгового назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва (ЮВАО/ВАО/ЮАО).

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах

использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 16. Диапазоны цен продаж торговой недвижимости (г. Москва).

Источник информации		Цены продаж без НДС, руб. / кв. м
RWAY, №259 октябрь 2016 г.	Печатная версия	115 000 – 370 000
«РВС»	Электронная версия	168 740 – 253 110

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Объект оценки - помещения торгового назначения, цены по которым находятся в следующем интервале:

- от 115 000 до 370 000 руб. / кв. м без НДС.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «Недвижимость&Цены», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – помещения торгового назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва (ЮВАО/ВАО/ЮАО).

В ходе проведения анализа рынка объекта «помещения торгового назначения» в г. Москва (ЮВАО/ВАО/ЮАО) было выявлено 8 предложений о продаже аналогичных объектов.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 17. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Торговый комплекс	8	19 261	320 000	563 910	399 226

14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Информационно-аналитический бюллетень RWAY, №259 октябрь 2016 г.;
- Knight Frank Research
<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/investmscrush12016-4033.pdf>;
- Knight Frank Research
<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru/2016h1kfretailmarketreportruspdf-3954.pdf>;
- Colliers International http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q3/retail_q3%202016_rus.pdf?la=ru-RU;
- PWC (PricewaterhouseCoopers);
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Таблица 18. Диапазоны ставок аренды торговой недвижимости (г. Москва).

Агентство недвижимости	Ставка аренды без НДС, без операционных расходов, руб. / кв. м в год
«PWC»	28 910 – 43 424
«Knight Frank»	до 35 000
RWAY, №259 октябрь 2016 г.	35 000 – 46 000

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Таблица 19. Диапазоны ставок аренды торговой недвижимости (г. Москва), данные PWC.

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС, без ЭР)			
	Современные ТЦ		Более-менее современные ТЦ*	
	Нижняя граница	Верхняя граница	Нижняя граница	Верхняя граница
Гипермаркет (площадь помещения 5 000 - 7 000 кв. м)	3 700	8 300	п/п	п/п
Якорный арендатор (1 500 - 5 000 кв. м):				
Продуктовый	9 600	14 400	8 700	13 100
Электроника и бытовая техника	9 100	13 700	п/п	п/п
Кинотеатр и развлекения	5 000	7 600	п/п	п/п
Мини-якоря (площадь помещения 250 - 1 500 кв. м)	11 700	17 500	10 900	16 300
Торговая галерея (площадь помещения 10 - 250 кв. м)	54 300	81 400	16 500	34 700
Средневзвешенная ставка по ТЦ **	24 500	36 800	п/п	п/п

Источник: оценка PwC
* Диапазоны арендных ставок для якорных арендаторов в более-менее современных торговых центрах приведены для формата "Супермаркет" (площадь не более 1 500 кв. м).
** Средневзвешенная ставка по ТЦ рассчитана исходя из типичного соотношения якорных арендаторов и торговой оверлей в современных торговых центрах (см. Приложение 3).

Объект оценки - помещения торгового назначения, арендные ставки по которым могут находиться в следующем интервале:

- от 16 500 до 46 000 руб. / кв. м без НДС и эксплуатационных расходов.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 20. Коэффициент арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86

Источник: Портал StatRielt (<https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>).

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 21. Уровень вакантных помещений (г. Москва).

Источник информации	Недогрузка помещений (уровень вакансий)
«PWC»	6,5-10,1%
«Knight Frank»	14,3%
Colliers International	10%
RWAY, №259 октябрь 2016 г.	11,1%

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Объект оценки - помещения торгового назначения, уровень недозагрузки может находиться в интервале 6,5%-14,3%.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 22. Уровень операционных расходов без учета НДС (г. Москва).

Источник информации	Уровень операционных расходов без учета НДС, руб. / кв. м в год
«PWC»	3 000 – 4 500
«Knight Frank»	2 500 – 9 000
RWAY, №259 октябрь 2016 г.	3 000 – 10 000
Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»	17%-19% от ПВД

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Объект оценки - помещения торгового назначения, уровень операционных расходов может находиться в интервале 17%-19% от ПВД или 2 500 – 10 000 руб./кв. м в год.

Доля коммунальных расходов, входящий в операционные расходы, составляет около 8% от арендной ставки.

Структура коммунальных расходов:

- Электроэнергия – 52%;
- Вода и канализация – 6%;
- Горячее водоснабжение и теплоснабжение – 42%.

Таблица 23. Доли составляющих в арендной ставке.

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	–	52
Вода и канализация	–	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	–	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16

Источник: Журнал Имущественные отношения в Российской Федерации, выпуск № 12 / 2012
 (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>)

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 24. Ставки доходности.

Источник информации	Ставка капитализации, %
«Colliers International»	10%
«PWC»	10-11,5%
«Knight Frank»	10,5-11,5
RWAY, №259 октябрь 2016 г.	10,7-11,6%

Источник: ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» на основе данных в открытых источниках.

Объект оценки - помещения торгового назначения, диапазон ставок доходности может находиться в интервале 10%-11,6%.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Таблица 25. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	10,00%	11,60%
Период окупаемости инвестиций, лет	8,62	10,00

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Таблица 26. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016г.

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Этаж расположения и отдельный вход

Стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается. Наиболее дорогими являются, как правило, помещения на 1-м этаже, а наиболее дешевыми помещения в подвале. Нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые

имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Информационно-аналитический бюллетень RWAY, №259 октябрь 2016 г.;
- Knight Frank Research
<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/investmscrush12016-4033.pdf>;
- Knight Frank Research
<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru/2016h1kfretailmarketreportruspdf-3954.pdf>;
- Colliers International http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/q3/retail_q3%202016_rus.pdf?la=ru-RU;
- PWC (PricewaterhouseCoopers);

Динамика рынка

Диаграмма 2. Динамика рынка



Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

По итогам 9 месяцев 2016 г. на рынок Москвы вышло 20 новых международных брендов, открывших свои первые монобрендовые точки в России, при этом 6 из них открылись в III квартале. Самыми популярными локациями выхода новых брендов в текущем году остаются торговые центры – 19 из 21 открытия состоялось в моллах и только два в формате стрит-ритейла.

Что касается структуры выхода новых брендов в разрезе профилей, то больше половины открытий (52%) составили операторы fashion-сегмента. Второе место в новых выходах занимает «парфюмерия и косметика» (24%), далее следует общественное питание с показателем в 9%, edutainment в лице оператора Kidzania (5%) и прочие сегменты (10%).

Некоторые бренды, вышедшие на российский рынок в 2016 г., открыли сразу несколько торговых точек. Так, например, оператор Kiko Milano за текущий год открыл уже 9 магазинов, Armani Exchange – 4 магазина, Victoria's Secret открыла полноформатные магазины в ТРЦ «Европейский» и ТРЦ «Метрополис», а французская кондитерская Ladurée открылась сразу в двух форматах – в стрит-ритейле на малой Бронной улице и в виде корнера в ТЦ «ГУМ».

Предложение

Общее предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 9 месяцев 2016 г. составило 6 572 тыс. м². Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 473 м² на 1 000 человек, что в 2,9 раза выше среднероссийского показателя.

В III квартале 2016 г. на рынок Москвы вышло четыре профессиональных классических ТРЦ, а также была открыта 2-я очередь ТРЦ «Метрополис», что в совокупности обеспечило рынку города прирост на 270 тыс. м² торговых площадей. Данный квартал стал лидером по объему ввода новых торговых площадей в сравнении с аналогичными периодами предыдущих лет за всю историю рынка торговой недвижимости Московского региона.

Помимо классических профессиональных ТРЦ в III квартале в Московском регионе также открылся районный торговый центр «Солнцево-Парк» в одноименном микрорайоне на Боровском шоссе и 2-я очередь специализированного торгового комплекса «Каширский Двор-1».

В структуре действующих классических ТЦ Москвы наибольшую долю (33%) в общем объеме торговых площадей занимают суперрегиональные торговые центры, на втором месте находятся окружные ТЦ с показателем в 31%. При этом с точки зрения количества торговых центров более половины рынка (55%) занимают районные торговые центры, на втором месте находятся окружные ТЦ (31%).

Стоит отметить, что в последние 1,5-2 года потребители все больше тяготеют к комфортному шопингу «у дома». Для обеспечения населения торговой инфраструктурой шаговой доступности на фоне активного жилого строительства в Московском регионе в составе многих ЖК появляются новые районные и окружные торговые центры. В числе таких открытий можно отметить ТЦ «Акварель Южная» и такие торговые центры как «Солнцево-Парк» и «Катюшки», реализуемые ГК «Мортон». Также в перспективе ближайших лет рынок города может пополниться

новыми малоформатными ТЦ вследствие реализации планов по реконструкции советских кинотеатров Москвы в торговые и lifestyle- центры.

Что касается действующих торговых центров, то классическая структура арендаторов постепенно меняется – от преобладания fashion-ритейлеров в сторону операторов услуг и развлечений. Данный тренд в том числе ощутим и в торговых центрах районного и окружного форматов, предоставляющих жителям возможность получить услуги и приобрести товары первой необходимости, не выезжая за пределы своего района. Так арендаторами торговых центров все чаще становятся предприятия общепита, операторы развлекательного сегмента (контактные зоопарки) и социальных функций – многофункциональные центры, визовые центры, школы танцев и иностранного языка, отделения почты, пункты выдачи товаров интернет-магазинов, медицинские лаборатории.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Потенциал и общие перспективы (прогноз) развития рынка

В ближайшие периоды собственники торговых центров будут продолжать рассматривать альтернативные варианты работы с арендаторами: например, фиксировать валютный коридор или привязывать ставку к проценту от оборота на определенный срок, что особенно актуально для новых, только открывающихся ТЦ. Все решения принимаются точно, в рамках индивидуальных договоренностей. На фоне активного ввода новых торговых площадей, рынок торговых центров становится все более конкурентным. Девелоперы отдают предпочтение наиболее качественным объектам. Потенциал рынка торговой недвижимости Москвы оценивается как высокий. Заполняемость действующих современных торговых центров высокая, что создает перспективы для дальнейшего развития торгового сегмента в городе. Однако в случае ввода всех запланированных площадей и сохранения текущей экономической ситуации, уровень вакансии в современных торговых центрах будет расти.

Рынок крупноформатных торговых центров Москвы после ввода всех запланированных объектов в ближайшие годы достигнет насыщения. Девелоперы начнут рассматривать варианты меньших по площади торговых центров

Сохранение нестабильной экономической ситуации продолжает оказывать давление на покупательскую активность, что в свою очередь влияет на активность арендаторов, уровень арендных ставок и заполняемость торговых центров. Наблюдается смещение покупательских предпочтений в сторону товаров первой необходимости и отказ от наименее необходимых товаров.

Согласно прогнозам аналитиков динамика арендных ставок во многом будет зависеть от положения национальной валюты и общей экономической ситуации.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf).
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 27. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыноку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в

расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход 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.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она 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.

Затратный подход 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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

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.

15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации,

полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход 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. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

16. Доходный подход

16.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

16.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – помещения торгового назначения;
- Местоположение – г. Москва (ЮВАО/ВАО/ЮАО);
- Площадь помещений - от 50 кв. м.

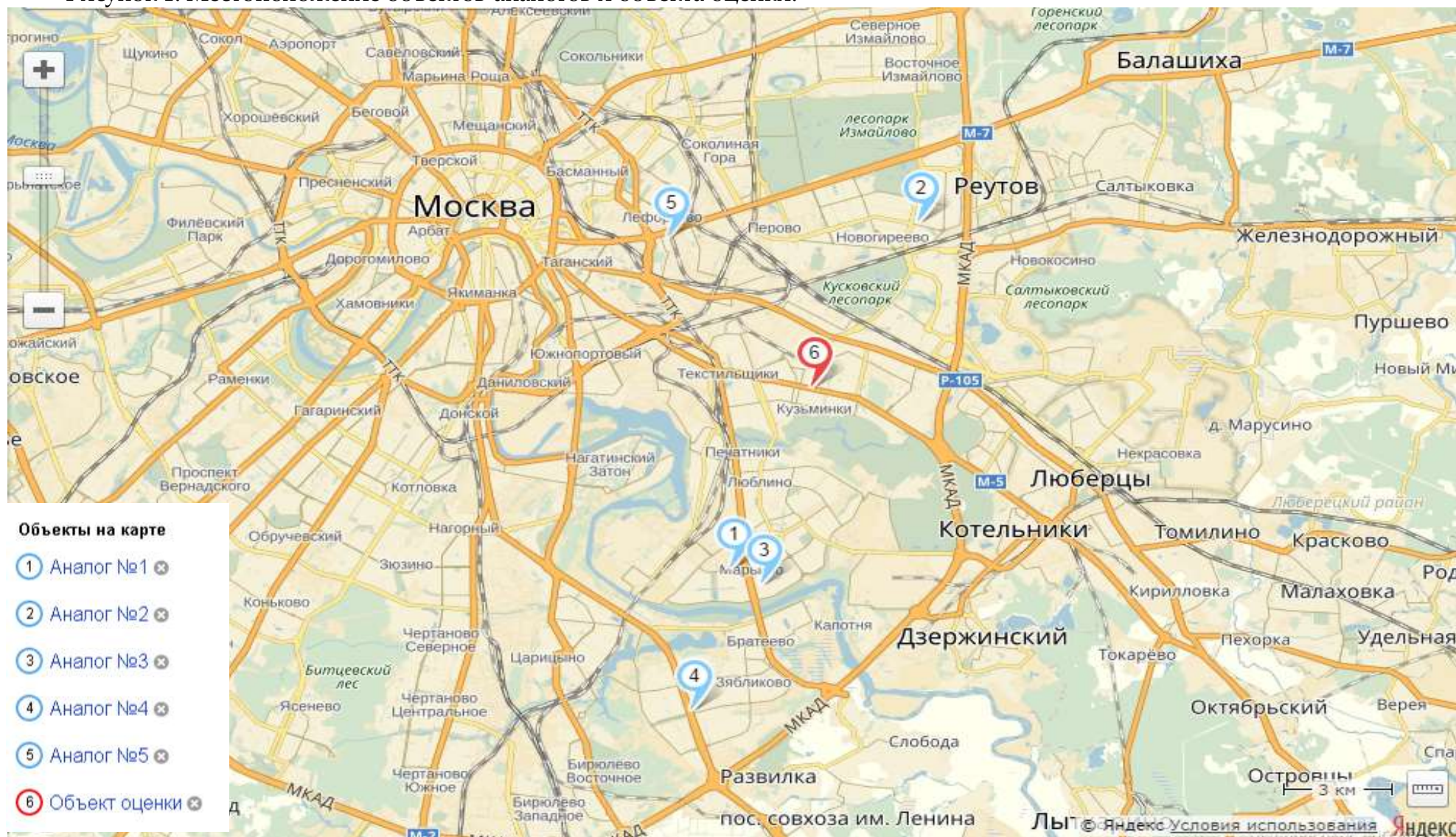
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 28. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	г. Москва, район Марьино, Люблинская ул., 102А	г. Москва, район Новогиреево, Зеленый просп., 83	г. Москва, район Марьино, Люблинская ул., 169к2	г. Москва, район Орехово-Борисово Северное, Каширское ш., 61/15	г. Москва, район Лефортово, ш. Энтузиастов, 12к2
Удаленность от метро	ст. «Кузьминки», 5 мин. пешком	ст. «Марьино», 3-5 мин. пешком	ст. «Новогиреево», 3 мин. пешком	ст. «Марьино», 3 мин. пешком	ст. «Домодедовская», 4-5 мин. пешком	ст. «Авиамоторная», 10-15 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения
Тип объектов	Торговый центр	Помещения в торговом центре	Помещения в торговом центре	Помещения в торговом центре	Помещения в торговом центре	Помещения в торговом центре
Общая площадь, кв. м	2 455,7	500,0	149,0	50,0	70,0	267,0
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	48 000	48 323	48 000	48 000	45 085
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	нет	нет	нет





Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	-	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости
Интернет-сайт	-	http://cian.ru/rent/commercial/148734219/	http://cian.ru/rent/commercial/150519558/	http://cian.ru/rent/commercial/148394960/	http://cian.ru/rent/commercial/150675956/	http://cian.ru/rent/commercial/148217486/
Контактный телефон	-	7 926 110-81-55	7 495 374-90-77	7 495 662-82-51	499 647-46-73	7 926 110-81-55

Рисунок 1. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 29. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		<p>План БТИ: План 2 этажа</p> 

<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительные расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для аренды объектов недвижимости типа «помещения торгового назначения» с местоположением «г. Москва» принимается на минимальном уровне -10%.

Таблица 30. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Примечание: максимальные скидки на уторговывание прошли свой пик в марте и начали снижаться.

3. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения торгового назначения), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (встроенное помещение), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее расположение (находятся на 1-м и выше этажах), то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, то данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 31. Расчет рыночной арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	48 000	48 323	48 000	48 000	45 085
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	48 000	48 323	48 000	48 000	45 085
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0	0	0	0	0
	Скорректированная арендная ставка	48 000	48 323	48 000	48 000	45 085
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	43 200	43 491	43 200	43 200	40 577
-	Коэффициент вариации, %					3%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год					42 734

Полученная арендная ставка соответствует среднерыночным показателям, приведенным в обзоре рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета) и текущим арендным ставкам на оцениваемые помещения (37 753 руб. в год без учета коммунальных платежей) в соответствии с предоставленными данными об арендаторах и действующих арендных ставок.

Несущественная разница в арендных ставках из-за наличия коммунальных платежей в ставке, рассчитанной в рамках доходного подхода.

16.3 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной общей площади объекта оценки. Данное решение обосновано тем, что объект оценки имеет достаточно небольшую площадь; планировка помещений позволяет сдавать в аренду площади целиком или крупными блоками; согласно существующей рыночной практике для аналогичных помещений типична сдача в аренду совместно со вспомогательными помещениями (санузлами, тамбурами, лестничными клетками и т.п.)

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют 6,5%.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки составляют 16 386 960 руб. в год

Уровень операционных расходов был определен на основании данных Заказчика в соответствии с текущими показателями операционных расходов: 1 366 000 руб. в месяц или 16 386 960 руб. в год (Справка о действующих арендаторах, арендных ставок и операционных платежах).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 32. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 455,7
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год	42 734
Потенциальный валовый доход, руб. в год	104 941 884
Потери от недозагрузки, %	-6,5%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	98 120 662
Операционные расходы, % от ПВД	17%
Операционные расходы, руб. в год	-16 386 960
Чистый операционный доход, руб. в год	81 733 702

16.4 Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных помещений в размере 10%.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

16.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2455,7
Чистый операционный доход, руб. в год	81 733 702
Общая ставка капитализации, %	10,0%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	817 337 020

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, согласно доходному подходу по состоянию на 18 октября 2016 г. составляет с НДС 817 337 020 руб.

17. Сравнительный подход

17.1 Описание методик оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

17.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

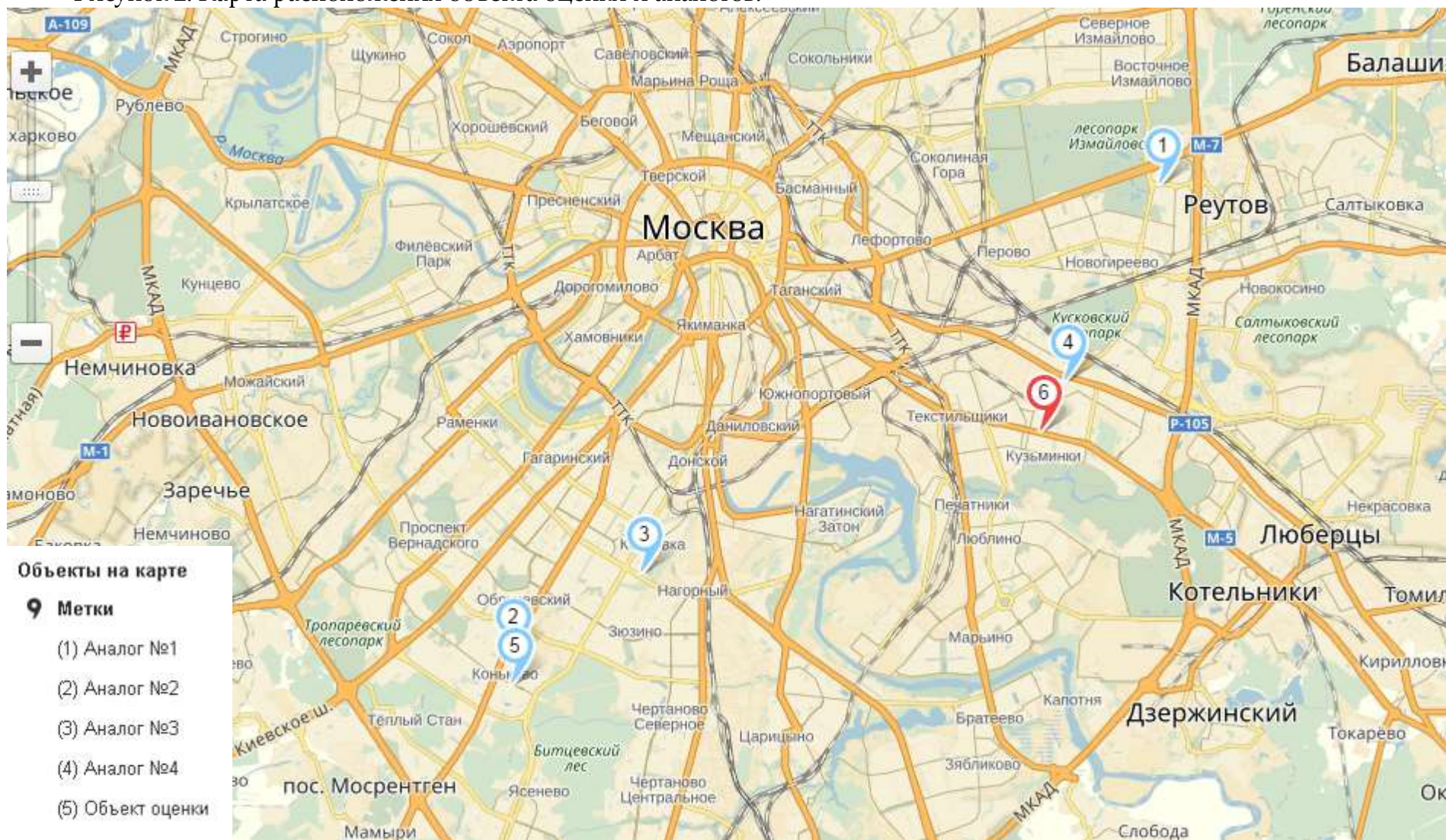
- Назначение – помещения торгового назначения;
- Местоположение – г. Москва (ЮВАО/ВАО/ЮАО);
- Площадь помещений – от 700 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 34. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.	Сентябрь-октябрь 2016 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133	г. Москва, район Ивановское, Саянская ул.	г. Москва, район Коньково, Профсоюзная ул.	г. Москва, район Котловка, Нахимовский просп.	Москва, район Рязанский, Рязанский просп., 30К2	Москва, район Коньково, Миклухо-Маклая ул., 55
Удаленность от метро	ст. «Кузьминки», 5 мин. пешком	ст. «Новогиреево», 5-10 мин. пешком	ст. «Калужская», 5 мин. пешком	ст. «Профсоюзная», 5-10 мин. пешком	ст. «Рязанский проспект», 5 мин. пешком	ст. «Беляево», 5 мин. пешком
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения	Помещения торгового назначения
Тип объектов	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв.м., в том числе:	2 455,7	798,0	4 071,0	1 500,0	9 747,0	808,0
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	450 000 000	1 705 077 000	660 000 000	3 789 060 000	385 000 000
Источник информации	-	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru – объявления о продаже и аренде недвижимости
Интернет-сайт	-	http://cian.ru/sale/commercial/149161129/	http://cian.ru/sale/commercial/149161230/	http://cian.ru/sale/commercial/149764052/	http://cian.ru/sale/commercial/5653642/	http://cian.ru/sale/commercial/6154973/
Контактный телефон	-	7 926 371-07-72	7 926 371-07-72	7 926 371-07-72	7 495 989-98-69	7 916 393-48-21

Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 35. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>	 <p>ЦИАН ID 12535766</p>	<p>-</p>
<p>Аналог №2</p>	 <p>ЦИАН ID 12535766</p>	<p>-</p>

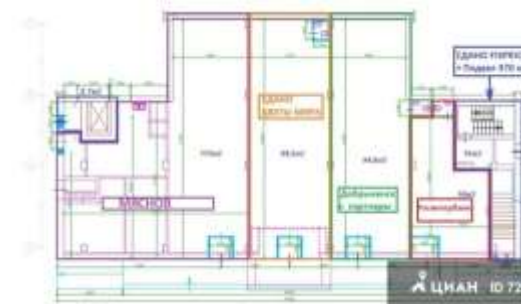
Аналог
№3



Аналог
№4



Аналог
№5



17.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №18, 2016г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «помещения торгового назначения» с местоположением «г. Москва» принимается на минимальном уровне **-14%**.

Таблица 36. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)

Примечание: максимальные скидки на уторговывание прошли свой пик в марте и начали снижаться.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения торгового назначения), то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (встроенные нежилые помещения), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что рыночная стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее расположение, то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги не обладают отдельным входом, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа. Корректировка на площадь рассчитывается в соответствии со статьей «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», опубликованной на сайте Научно-Практического центра профессиональной оценки (<http://www.cpsra.ru/Publications/023/>). Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %;

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для коммерческой (торговой) недвижимости она имеет вид:

$$Y = -0,32 \times LN(X) + 3,785, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, то данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

17.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	450 000 000	1 705 077 000	660 000 000	3 789 060 000	385 000 000
-	Общая площадь, кв. м	798,00	4 071,00	1 500,00	9 747,00	808,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	563 910	418 835	440 000	388 741	476 485
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
8	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
9	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	484 963	360 198	378 400	334 317	409 777
10	Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	484 963	360 198	378 400	401 180	409 777
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	484 963	360 198	378 400	401 180	409 777
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	484 963	360 198	378 400	401 180	409 777
-	Коэффициент вариации, %					12%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	2	1
-	Удельный вес аналога, %	22,2%	22,2%	22,2%	11,1%	22,2%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.					407 132
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					2 455,70
-	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.					999 794 052
-	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.					847 283 095

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, согласно сравнительному подходу по состоянию на 18 октября 2016 г. составляет с НДС 999 794 052 руб.

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 38. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое

отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 39. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Универсальные офисно-торговые объекты	Универсальные офисно-торговые объекты	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,0%	14,0%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		999 794 052	817 337 020	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	899 814 647	702 909 837	-
	максимум	1 099 773 457	931 764 203	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

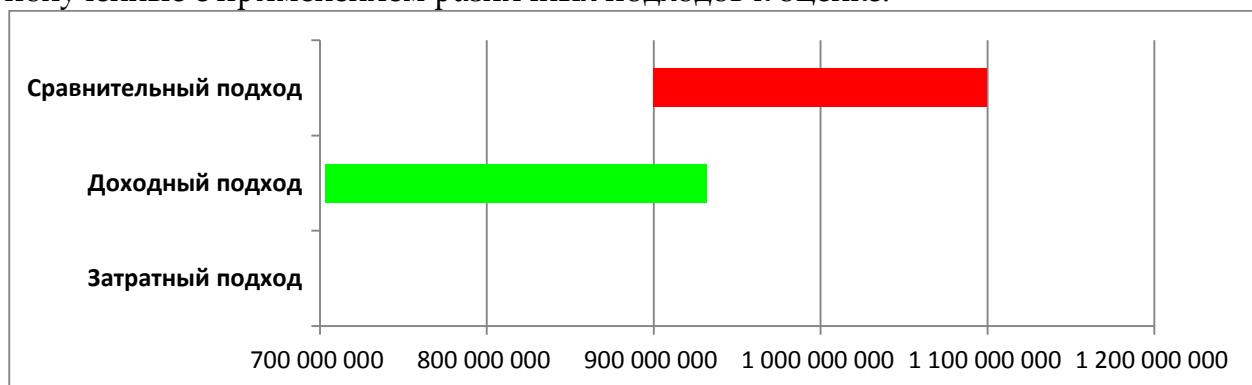
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 3. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балла);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 40. Определение веса подхода.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	817 337 020	999 794 052	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	3	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	2	5	1
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	2	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	3	5	1
Итого суммы баллов	10	20	4
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	30		
Вес подхода округленно, %	30%	70%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом разумного округления)	945 056 942		
Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.	800 900 000		

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 2 455,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, по состоянию на 18 октября 2016 г. составляет без НДС: 800 900 000 (Восемьсот миллионов девятьсот тысяч) рублей.

Распределение рыночной стоимости единого объекта оценки по отдельным помещениям, входящим в состав объекта оценки, производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади.

Таблица 41. Рыночная стоимость каждого объекта.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв. м, номера на поэтажном плане: Подвал, пом. I, ком. 1 – 11, 11а, 12-13, пом. III ком. 1-2; Этаж 1 пом. IV ком. 1 -23, пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1; Антресоль 1-го этажа пом. VIII ком 1; Этаж 2 пом. X ком. 1-2, пом. XI ком. 1-8, пом. XII ком. 1, пом. XIII ком. 1-5; Антресоль 2-го этажа пом. XIV ком. 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	1700	554 436 617
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв. м, номера на поэтажном плане: Этаж 1, помещение VII – комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII – комната 1, адрес (местонахождение) объекта: Москва, просп. Волгоградский, д. 133	264,8	86 361 657
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	368,6	120 214 904
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV – комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп. Волгоградский, д. 133, корп. 2	112,3	39 886 822
-	Итого:	2445,7	800 900 000

19. Приложения

19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки



Фото.1 Внешний вид



Фото.2 Внешний вид



Фото.3 Внешний вид (вход)



Фото.4 Внешний вид (вход)



Фото.5 Помещения



Фото.6 Помещения



Фото.7 Помещения



Фото.8 Помещения

19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах Продажа

Аналог №1

торговая площадь
Москва, район Ивановское, Саянская ул.
 Показать на карте
 Новогиреево, 5 мин. на машине

450 000 000 руб.
 564 122 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	798 м ²
Этаж:	1 из 1
Вход:	общий с улицы

О здании

Общая площадь:	798 м ²
----------------	--------------------

Арендный бизнес от собственника - универсам Магнит. Арендный поток: 1.605.000 руб. в месяц. Договор аренды действует с 2014 по 2024 год. Помещение в частной собственности юридического лица. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите наше ценовое предложение.

ID:12535766
 +7 926 371-07-72

<http://cian.ru/sale/commercial/149161129/>

Аналог №2

торговая площадь
Москва, район Коньково, Профсоюзная ул.
 Показать на карте
 Бельево, 11 мин. пешком

27 000 000 \$
 6 633 \$ за м²

Об объекте

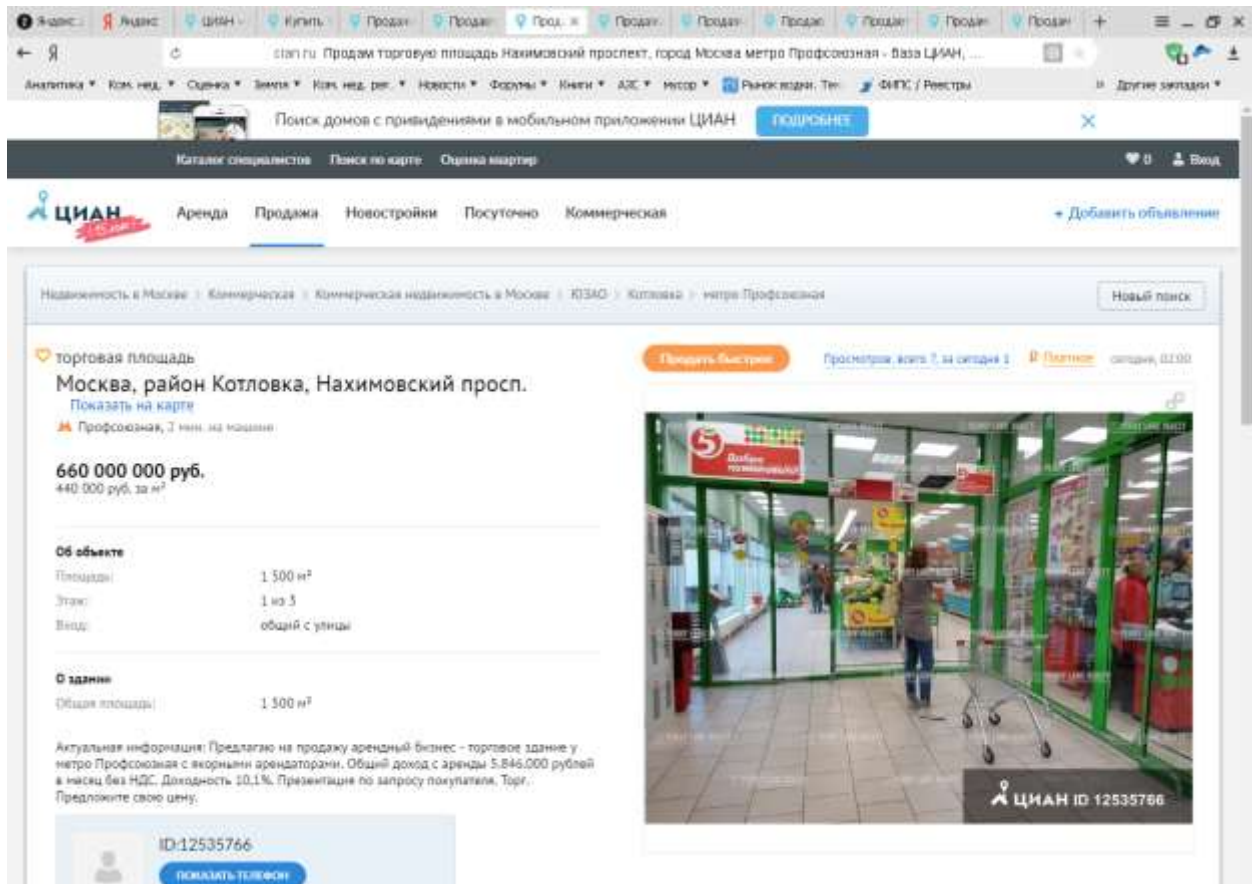
Площадь:	4 071 м ²
Этаж:	1 из 1
Вход:	общий с улицы

О здании

Общая площадь:	4 071 м ²
----------------	----------------------

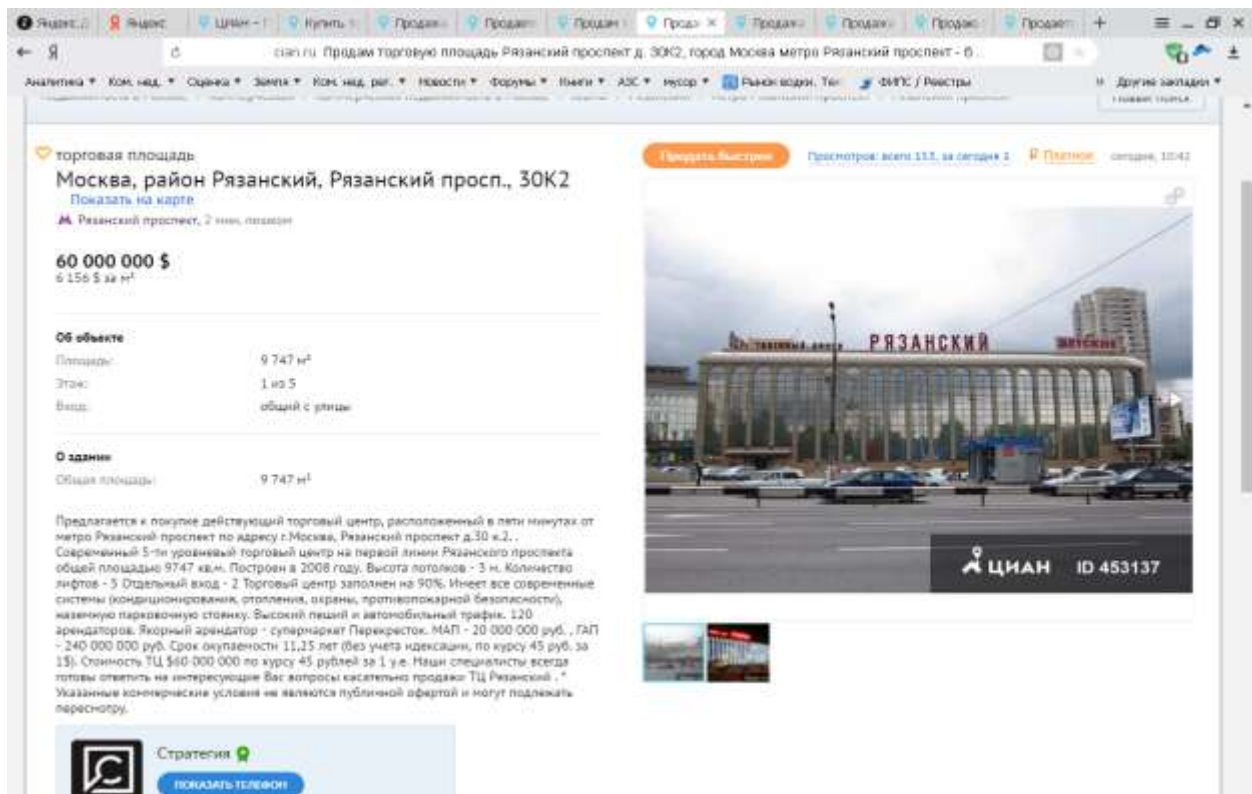
<http://cian.ru/sale/commercial/149161230/>

Аналог №3



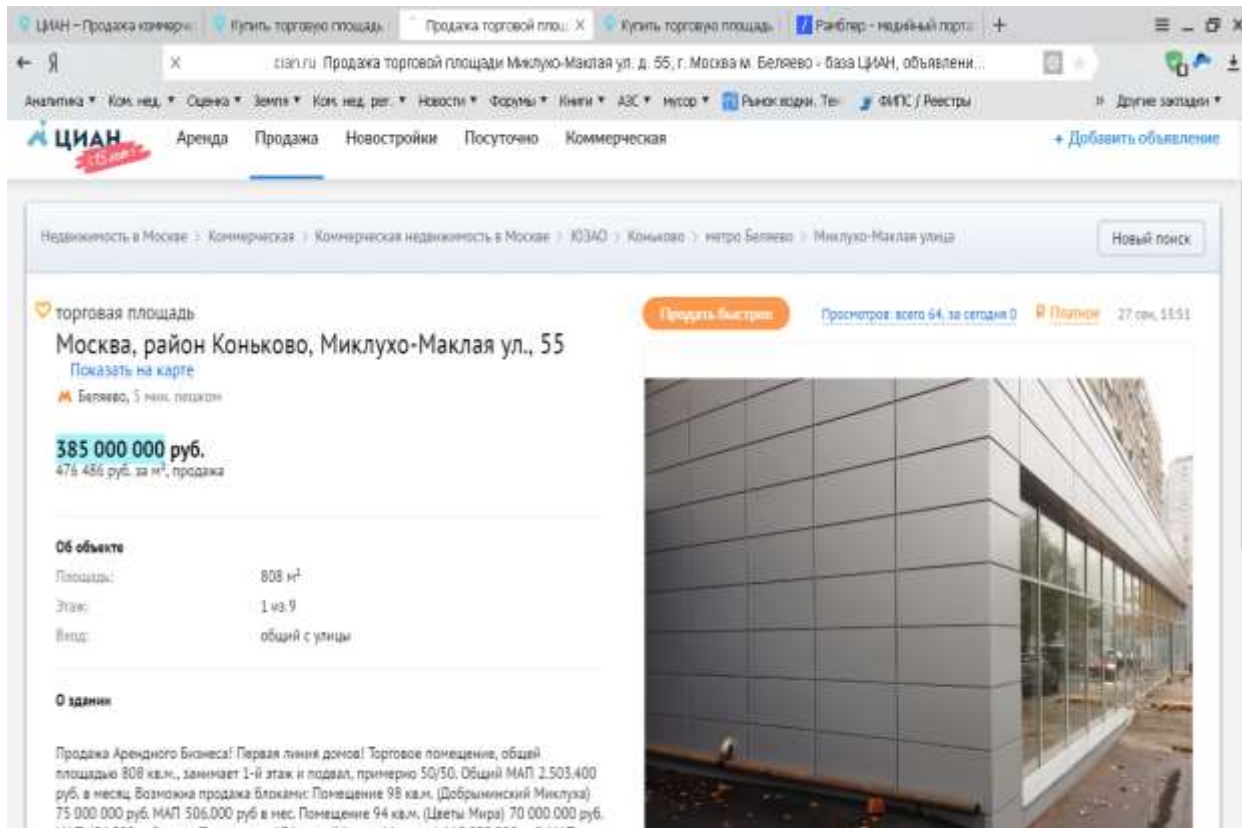
<http://cian.ru/sale/commercial/149764052/>

Аналог №4



<http://cian.ru/sale/commercial/5653642/>

Аналог №5



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮЗАО > Коньково > метро Белоево > Миклухо-Маклая улица

торговая площадь

Москва, район Коньково, Миклухо-Маклая ул., 55

Показать на карте

Белоево, 5 мин. пешком

385 000 000 руб.
476 486 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь:	808 м ²
Этаж:	1 из 9
Вид:	общий с улицы

О здании

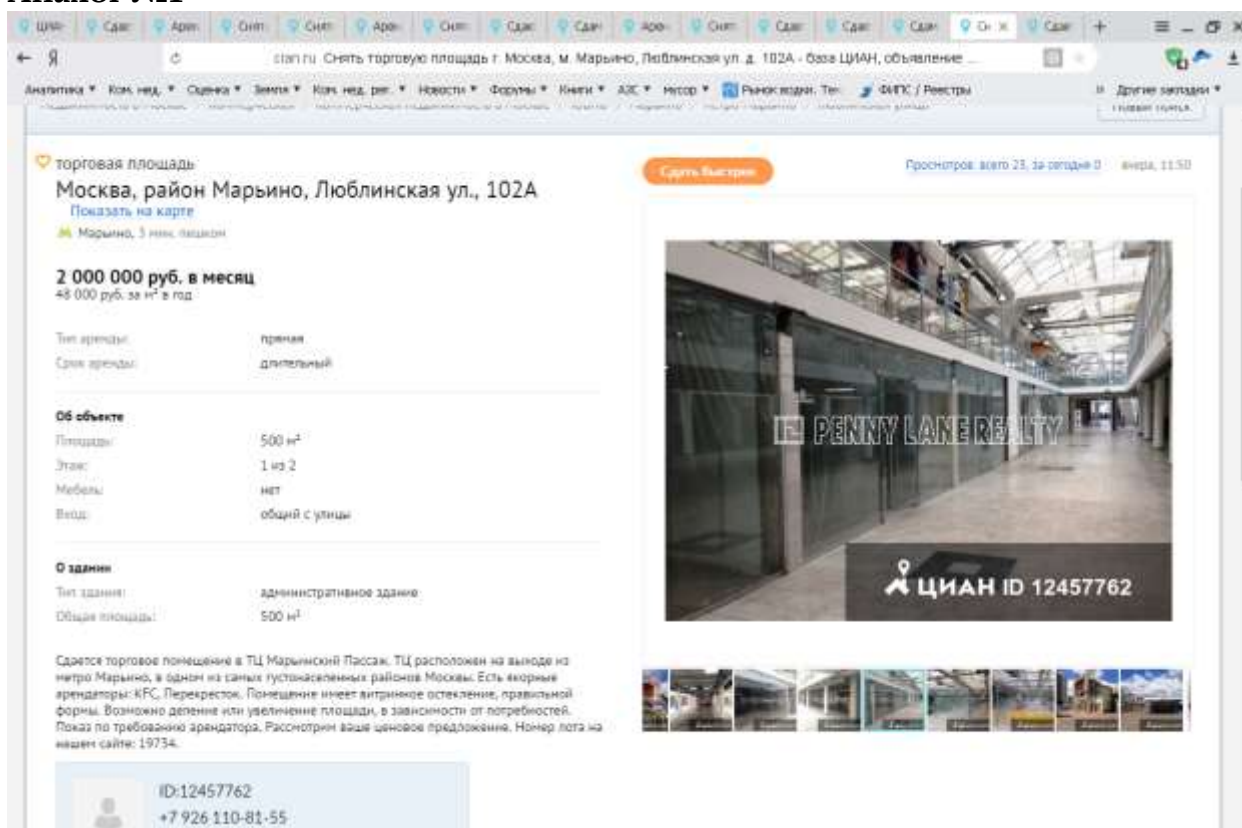
Продажа Арендного Бизнеса! Первая линия домов! Торговое помещение, общей площадью 808 кв.м., занимает 1-й этаж и подвал, примерно 50/50. Общий МАРП 2.503.400 руб. в месяц. Возможна продажа блоками: Помещение 98 кв.м. (Добрынинский Миклуха) 75 000 000 руб. МАРП 506.000 руб в мес. Помещение 94 кв.м. (Цветы Мира) 70 000 000 руб. МАРП 482.000 руб в мес. Помещение 374 кв.м. (Белая Мельница) 108 000 000 руб. МАРП 288.000 руб в мес.

Продать быстро! Просмотров: всего 64, за сегодня 0 **Платное** 27 сен, 11:51

<http://cian.ru/sale/commercial/6154973/>

Аренда.

Аналог №1



торговая площадь
Москва, район Марьино, Люблинская ул., 102А
 Показать на карте
 Марьино, 3 мин. пешком

2 000 000 руб. в месяц
 48 000 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	500 м ²
Этаж:	1 из 2
Мебель:	нет
Вход:	общий с улицы

О здании

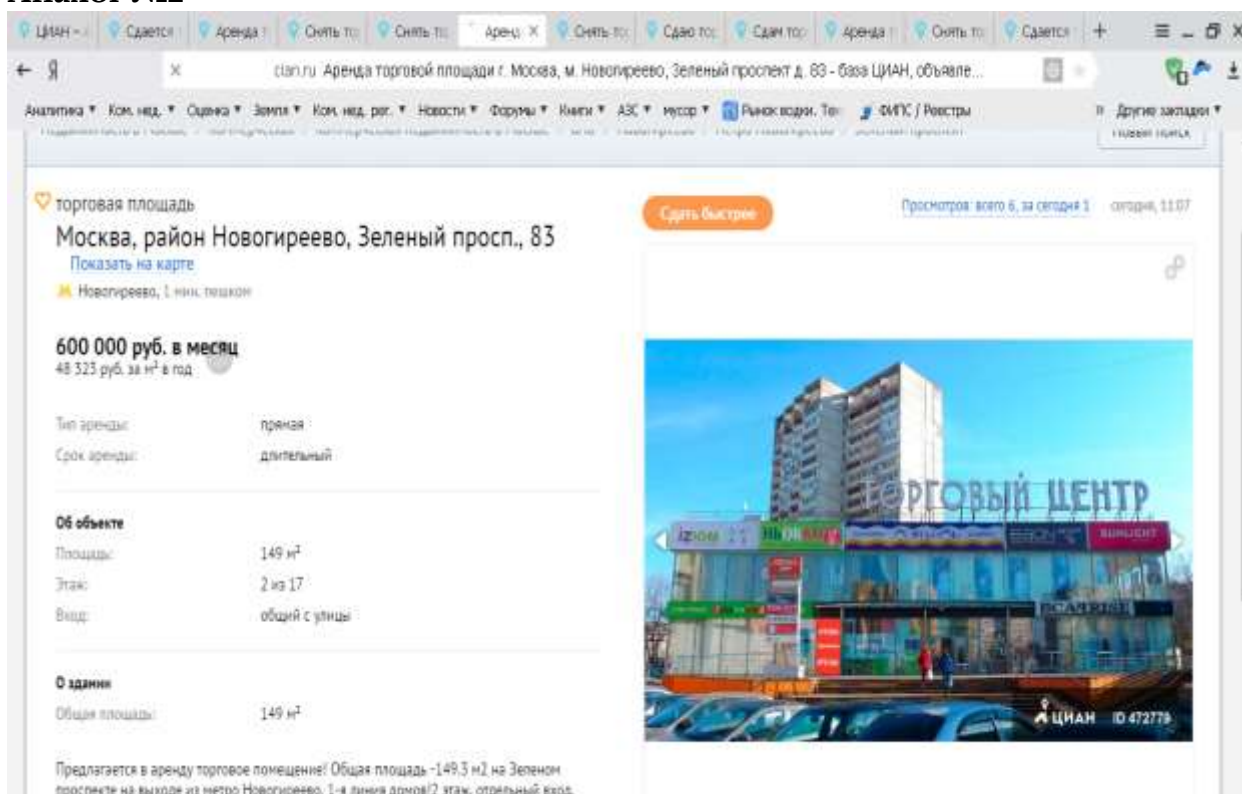
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	500 м ²

Сдается торговое помещение в ТЦ Марьинский Пассаж. ТЦ расположен на выходе из метро Марьино, в одном из самых густонаселенных районов Москвы. Есть вторичные арендаторы: KFC, Перекресток. Помещение имеет витражное остекление, правильной формы. Возможно деление или увеличение площади, в зависимости от потребностей. Показ по требованию арендатора. Рассмотрите наше ценное предложение. Номер лота на нашем сайте: 19734.

ID: 12457762
 +7 926 110-81-55

<http://cian.ru/rent/commercial/148734219/>

Аналог №2



торговая площадь
Москва, район Новогиреево, Зеленый просп., 83
 Показать на карте
 Новогиреево, 1 мин. пешком

600 000 руб. в месяц
 48 323 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	149 м ²
Этаж:	2 из 17
Вход:	общий с улицы

О здании

Общая площадь:	149 м ²
----------------	--------------------

Предлагается в аренду торговое помещение! Общая площадь - 149,3 м² на Зеленом проспекте на выходе из метро Новогиреево. 1-я линия домов! 2 этаж, отдельный вход.

<http://cian.ru/rent/commercial/150519558/>

Аналог №3

торговая площадь
Москва, район Марьино, Люблинская ул., 169к2
 Показать на карте
 Марьино, 1 мин. пешком

200 000 руб. в месяц
 48 000 руб. за м² в год

Предложение: 1 мес
 Тип аренды: преная
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 50 м²
 Этаж: 2 из 4
 Вид: общий с улицы

О здании
 Общая площадь: 50 м²
 Категория: действующий

ВЕЗ КОМИССИИ! Агент просит не беспокоить! Предложение от собственника!
 Предлагается в аренду торговая площадь под одежду, обувь, сумки, подарки, вечернюю одежду, предметы интерьера, посуду, товары для дома, детскую одежду и обувь. Большой пешеходный и проездной трафик. Удобная доступность от метро выход на территорию ТРЦ "Марина" планируется открытие прямого входа из метро в торговый центр. Ждем Ваших предложений!
 Циан ID: http://www.cian.ru/rent/commercial/148394960/

ID: 512681
 +7 495 662-82-51

<http://cian.ru/rent/commercial/148394960/>

Аналог №4

торговая площадь
Москва, район Орехово-Борисово Северное, Каширское ш., 61/15
 Показать на карте
 Домодедовская, 6 мин. пешком

280 000 руб. в месяц
 48 000 руб. за м² в год

Тип аренды: преная
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 70 м²
 Этаж: 1 из 6
 Вид: общий с улицы

О здании
 Общая площадь: 70 м²

Лот 14684. В рамках реконструкции сдаётся торговая площадь на нулевом и первом этаже

<http://cian.ru/rent/commercial/150675956/>

Аналог №5

торговая площадь
Москва, район Лефортово, ш. Энтузиастов, 12к2
Показать на карте
Авиамоторная, 15 мин. пешком

1 003 125 руб. в месяц
45 085 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 267 м²
Этаж: 2 из 3
Мебель: нет
Вход: общий с улицы

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 267 м²

Помещение на втором этаже ТРК ГОРОД. Выделено на схеме. С ремонтом. Огромная

Сдать быстрее
Просмотров: всего 14, за сегодня 0 24 окт, 14:00

<http://cian.ru/rent/commercial/148217486/>

**19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "25" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 18.04.2013 №18/04

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лендер", ИНН: 7722307202, ОГРН: 1047722043874, дата гос.регистрации: 09.11.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Остаповский, д.5, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 700 кв.м, номера на поэтажном плане Подвал пом.1 ком.1-11,11а,12-13, пом.II ком.1-4, пом.III ком.1-2; Этаж 1 пом.IV ком.1-23, пом.V ком.1, пом.VI ком.1; Антресоль 1-го этажа пом.VIII ком.1; Этаж 2 пом.X ком.1-2, пом.XI ком.1-8, пом.XII ком.1, пом.XIII ком.1-5; Антресоль 2-го этажа пом.XIV ком.1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:00:0000000:66137

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/090/2013-234

Регистратор Исмаилов Ф. И.
М.П. (подпись)

77-АО 620666




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 19 ИЮН 2013

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.02.2013 №01/13

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лендер", ИНН: 7722307202, ОГРН: 1047722043874, дата гос.регистрации: 09.11.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Остаповский, д.5, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 264,8 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VII - комнаты с 1 по 5; этаж 2, помещение VII - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, просп.Волгоградский, д.133

Кадастровый (или условный) номер: 77:00:0000000:48235

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" марта 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/042/2013-878



Регистратор **МОСКВА** Симонов С. Ю.

М.П.  (подпись)


РОФ

77-АО 895513


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "21" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2013 №17/06-2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лендер", ИНН: 7722307202, ОГРН: 1047722043874, дата гос.регистрации: 09.11.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Остаповский, д.5, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 368,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV - комнаты 24, 25, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0002016:8646

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/090/2013-862

МОСКВА

Регистратор Симонов С. Ю.

м.п.  (подпись)

77-АО 895507  РФ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "21" июня 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2013 №17/06-2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лендер", ИНН: 7722307202, ОГРН: 1047722043874, дата гос.регистрации: 09.11.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.Остаповский, д.5, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 122,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение IV - комната 26, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0002016:8647

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июня 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/090/2013-874

МОСКВА

Регистратор **Симонов С. Ю.** м.п.  (подпись)

77-АО 895506  РФ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
 КАРТОГРАФИИ

 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО МОСКВЕ

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

 Дата 28.07.2016 № 77-00-4001/5005/2016-2288
 На основании запроса от 26.07.2016, поступившего на
 рассмотрение 26.07.2016, сообщаем, что правообладателю
 Общество с ограниченной ответственностью "Лендер", ИНН: 7722307202, ОГРН:
 1047722043874, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г.
 Москва, проезд Остаповский, д. 5, стр. 1 принадлежали следующие объекты недвижимого
 имущества в период с 01.01.2012 по 24.06.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:0000000:48235
		наименование объекта:	помещение
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	264,8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Москва, просп.Волгоградский, д.133
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.03.2013
		номер государственной регистрации:	77-77-04/042/2013-878
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.03.2013 №01/13
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	77-77-04/012/2014-364
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:00:0000000:66137
		наименование объекта:	Помещение

	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1700 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.04.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-04/090/2013-234
	основание государственной регистрации:	
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2, усл.№ 77-77-04/100/2012-803, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 546, 6 кв.м. антресоль 2, помещение XIV - комната 1; этаж 1, помещение IV - комната 19; помещение VI - комната 1; этаж 2, помещение X - комнаты 1, 2; помещение XI - комнаты с 1 по 6, 8, 9; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комнаты с 1 по 5
	номер государственной регистрации:	77-77-04/136/2012-762
2.3.2.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2, часть объекта: 1 этаж, пом. IV, ком.3-11 площадью 162 кв.м.
	номер государственной регистрации:	77-77-04/014/2014-405
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-04/012/2014-262
3. 3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0002016:8646
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	368.6 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2

3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-04/090/2013-862
	основание государственной регистрации:	
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-04/012/2014-264
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0002016:8647
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	122.3 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Волгоградский, д.133, корп.2
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-04/090/2013-874
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2013 №17/06-2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-04/012/2014-222

Выписка выдана: Кряжев Дмитрий Сергеевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О

Прощито 2 (два) листа

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

Начальник отдела

(должность, наименование должности лица, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Пянзина Н.Н.

(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕФРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, а также 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)

Сведения сформированы по информации, предоставленной следующими управлениями Росреестра: Ленинградская область; Санкт-Петербург; Томская область; Липецкая область; Ханты-Мансийский АО; Ставропольский край; Курская область; Амурская область; Кемеровская область; Ростовская область; Мурманская область; Новосибирская область; Воронежская область; Кабардино-Балкарская Республика; Челябинская область; Ямало-Ненецкий АО; Вологодская область; Республика Тыва; Курганская область; Тюменская область; Кировская область; Забайкальский край и Агинский Бурятский АО; Москва; Республика Алтай; Республика Марий Эл; Краснодарский край; Еврейская А.обл.; Республика Мордовия; Республика Саха (Якутия); Камчатский край и Корякский АО; Республика Коми; Пермский край; Республика Калмыкия; Пензенская область; Омская область; Красноярский край; Таймырский АО и Эвенкийский АО; Чеченская Республика; Севастополь; Пензенская область; Магаданская область и Чукотский АО; Хабаровский край; Владимирская область; Удмуртская Республика; Белгородская область; Калужская область; Республика Северная Осетия; Костромская область; Тамбовская область; Ульяновская область; Нижегородская область; Свердловская область; Рязанская область; Республика Хакасия; Алтайский край; Ярославская область; Оренбургская область; Республика Дагестан; Смоленская область; Республика Ингушетия; Приморский край; Сахалинская область; Тульская область; Республика Крым; Республика Адыгея; Самарская область; Ивановская область; Саратовская область; Калининградская область; Архангельская область и Ненецкий АО; Тверская область; Астраханская область; Волгоградская область; Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО; Республика Карелия; Орловская область; Республика Бурятия; Новгородская область; Московская область; Карачаево-Черкесская Республика; Республика Башкортостан; Брянская область; Чувашская Республика; Республика Татарстан; конец списка.

Общество с ограниченной ответственностью «Лендер»

Российская Федерация, 109316, г. Москва, Остاپовский проезд, д.5, стр.1
ОГРН 1047722043874, ИНН 7722307202 / КПП 772201001

Исх.№ 001 от 18.10.2016 г.

Справка

Настоящим письмом доводим до Вашего сведения, что остаточная балансовая стоимость объектов недвижимости на «30» сентября 2016 г., составляет 485 727 230 (Четыреста восемьдесят пять миллионов семьсот двадцать семь тысяч двести тридцать) рублей 62 копейки, а именно:

РЕКВИЗИТЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, руб.
Нежилое помещение, общая площадь 1700 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Волгоградский, д.133, корп.2	293 158 087,95
Нежилое помещение, общая площадь 122,3 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Волгоградский, д.133, корп.2	41 148 271,85
Нежилое помещение, общая площадь 368,6 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Волгоградский, д.133, корп.2	124 016 786,61
Нежилое помещение, общая площадь 264,8 кв. м., адрес: г. Москва, просп. Волгоградский, д.133, корп.2	27 404 084,21

ИТОГО: 485 727 230,62

Конкурсный управляющий
ООО «Лендер»



Кряжев Д.С.

Общество с ограниченной ответственностью «Лендер»

 Российская Федерация, 109316, г. Москва, Остاپовский проезд, д.5, стр.1
 ОГРН 1047722043874, ИНН 7722307202 / КПП 772201001

Исх.№ 002 от 18.10.2016 г.

Справка по арендаторам ООО «Лендер»

№№	Арендатор	дата договора	срок окончания договора	площадь (по договору)	Арендная плата за 1 кв.м в мес, с НДС	Итого в мес, с НДС (текущая)
9		12	13	16,00	22,00	30,00
				2 308,10		7 261 445,68
1	Банк Русский Стандарт (АО)	26.11.2012	26.11.2017	162,00	\$185,19	1 260 000,00
2	Вымпел-Коммуникации (ОАО)	28.04.2014	27.01.2017	10,00	4 720,00	47 200,00
3	ДИВОН (ООО)	23.10.2012	19.10.2019	560,70	2 984,75	1 673 548,00
4	Дримтрейдинг (ООО)	25.09.2014	25.06.2017	264,80	1 321,75	350 000,00
5	Овчинникова Светлана Владимиров	01.12.2014	30.08.2017	1,00	3 000,00	3 000,00
6	Симаненоко Инна Юрьевна (ИП)	21.10.2013	30.09.2017	6,30	16 000,00	80 000,00
7	Основа Телеком (ОАО)	30.11.2013	29.07.2017	5,00	33 000,00	33 000,00
8	Некрасова	10.04.2015	10.02.2017	5,00	12 000,00	50 000,00
9	Пицца Ресторантс (ООО)	04.09.2015	28.07.2017	75,00	5 333,33	400 000,00
10	Эврика (ООО)	11.01.2016	10.12.2016	487,00	882,96	430 000,00
11	Пет Ритейл (ООО)	01.02.2015	30.11.2016	335,30	\$110,58	1 186 487,68
12	Вкусвилл (ООО)	26.11.2015	26.09.2017	281,50	\$131,50	1 184 544,00
13	АПТЕКА-А.в.е. (ООО)	22.09.2014	22.06.2017	86,50	\$123,70	374 500,00
14	Мегафон (ОАО)	01.10.2013	30.09.2020	9,00	39 166,00	39 166,00
15	ИП Кожнова	01.09.2016	30.07.2017	19,00		150 000,00

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ №1

1	Общая площадь помещений, кв.м.	2 455,00
2	Сдаваемая площадь, кв.м.	2 308,10
3	Количество арендаторов	15
4	Сумма ежемесячных поступлений от аренды, вкл. НДС	7 261
5	Сумма ежемесячных поступлений от прочих логистических услуг, вкл. НДС	650
6	Количество свободных площадей, готовых для сдачи в аренду, кв.м	0

7	Среднемесячная чистая прибыль, тыс.руб.	5 895
8	Максимально возможная прибыль при существующих ставках аренды при 100% сдаче всех помещений в аренду (без учёта общей кредитной нагрузки)	5 895

Реестр платежей среднемесячный (из расчёта годового объёма)

№ п/п	Статья расхода	Среднемесячная сумма платежа, тыс.руб.
1	Оплата труда (кол-во человек)	-66
2	НДФЛ	-9
3	Страховые взносы	-40
4	НДС	-220
5	Налог на прибыль	0
6	Налог на имущество	-26
7	Аренда земли	
8	Обслуживание банковских кредитов и других финансовых обязательств	0
9	Услуги управляющей компании	0
10	Электроэнергия	-550
11	Теплоснабжение	-150
12	Вода и канализация	-50
13	Охранные услуги	-80
14	Услуги по уборке помещения и прилегающей территории	0
15	ТО лифтов и эскалаторов	0
16	Интернет + телефония	0
17	Обслуживание противопожарной системы	-15
18	Обязательное страхование объектов	0
19	Услуги банков	-15
20	Вывоз мусора	-20
21	Вывоз снега	-20

22	Ливневая канализация и лимит на сброс	0
23	СЭС	0
24	Канц. принадлежности, расходные материалы	-10
25	Хоз. товары и уборочный инвентарь	-5
26	Техническое обслуживание зданий и расходные материалы	-30
27	Ремонт зданий и прилегающей территории	-50
28	Прочие среднемесячные расходы	-10
29	Расходы разовые вне реестра (по мере необходимости)	
ИТОГО РАСХОДОВ		-1 366

Конкурсный управляющий
ООО «Лендер»



Кряжев Д.С.

19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
 (800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2122/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2122/16 от 20.04.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117463, г. Москва, пр-кт Новоясеневский, д. 32, к.1, офис 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рубля
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» мая 2016 года по «11» мая 2017 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.04.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
 Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Начальник отдела страхования имущества и
 ответственности ИС на основании доверенности
 №0362/16-ИО-3 от 10.04.2016г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
 Генеральный директор на основании Устава

(Солонин А.В.)

м.п.
 «20» апреля 2016г.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@oreo.ru, www.oreo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

«25» декабря 2014 г.

**Выписка № 875
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению ООО «Центр экспертизы собственности» о том, что Солонин Александр Викторович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 23.12.2014 года за регистрационным № 1357.64.

**Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО»**



О.Н. Штанакова


Инвестиции и Финансы
 страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-66-77
(800) 700-66-77www.sk-if.ru
info@sk-if.ru
ПОЛИС № ГО-ОЦ-2239/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2239/16 от 06.06.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Солонин Александр Викторович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	412211, Саратовская область, г. Аркадак, ул. Мичурина, д. 40, кв. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июня 2016 г. по «20» июня 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 06.06.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
 Заместитель начальника отдела страхования
 имущества и ответственности УКС на основании
 доверенности №0361/16-ЦО-3 от 10.04.2016г.



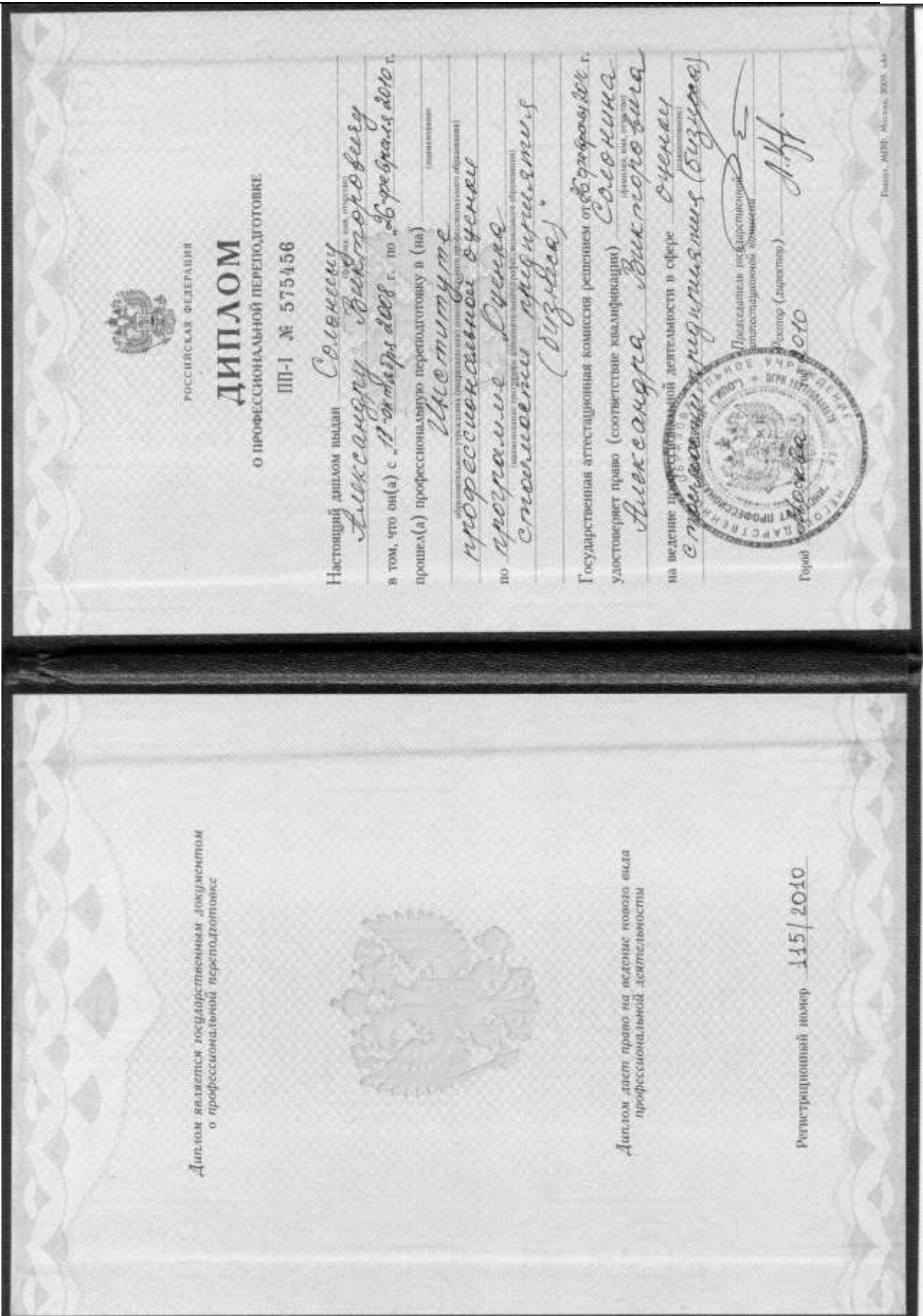
(Джаванширов А.Т.)

Страхователь:
Солонин Александр Викторович



(Солонин А.В.)

«06» июня 2016г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
 772401240913

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0053
 Город
Москва
 Дата выдачи
05 февраля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Солонин
Александр Викторович
 прочел(а) повышение квалификации в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»
 за время обучения сам(а) экзамены и зачеты до окончания дисциплинарной программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	отлично
Итоговый комплексный экзамен		
Всего	104	

Итоговая работа на тему: **Нет**

