

ИП РУСАНОВ С. И.

*Действительный член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков», реестровый номер №004460*

Дата составления: 25.09.2018 г.

Отчет №175-2-2/18 об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Ледер-Сервис».

Заказчик Закрытое акционерное общество
 «Ледер-Сервис»
Исполнитель ИП Русанов С.И.

Исходящий №175-2-2/18

г. Рязань, 2018 г.

ИП РУСАНОВ С. И.

**Действительный член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков», реестровый номер №004460**

Сопроводительное письмо

**Конкурсному управляющему
ЗАО «Ледер-Сервис»
Спирякину А.М.**

В соответствии с условиями договора №175-2/18 от 18.07.2018 г. на оказание оценочных услуг, ИП Русанов С.И. произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Ледер-Сервис»:

- ✓ **нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50.**

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОО 2015).

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50, с учетом целей, задачи и назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет, 6 995 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за возможность оказать Вам услуги.

**Индивидуальный предприниматель
Русанов С.И.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	5
1.1. Задание на оценку (п.8а ФСО №3).....	5
1.2. Сведения о заказчике и об оценщике (п.8г ФСО №3).....	9
1.3. Основные факты и выводы (п.8е ФСО №3).....	10
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	12
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	13
3.1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. (ФСО №1).....	13
3.2. Требования к проведению оценки. (ФСО №1).....	14
Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.....	14
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3).	15
4.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
4.2. Анализ достаточности и достоверности информации (п.5, п.12 ФСО №3).....	15
4.3. Описание объекта оценки (п. 8ж ФСО №3).....	16
4.3.1. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.....	16
(п. 8 ФСО №7).....	16
4.3.2. Обременения оцениваемого права.....	16
4.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.....	17
4.3.4. Сведения об износах и устареваниях.....	19
4.3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
4.3.6. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	19
4.3.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
4.4. Анализ местоположения объекта оценки.....	20
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7).	25
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта (п.11а ФСО №7).....	25
5.1.3. Краткий анализ рынка торговых площадей Москвы.....	36
5.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО №7).....	40
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект (п.11б ФСО №7).....	42
5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	44
(п.11г ФСО №7).....	44
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
(ч. VI ФСО №7).....	47
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)	48
7.1. Выбор подходов и методов оценки нежилого помещения.....	49
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)	50
9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7)	58
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)	73
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	78
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	79
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.	80
14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	81
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	82

Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.	83
Копия страхового полиса.....	84
Копии документов об образовании в области оценочной деятельности.....	85
Источники ценовой информации.....	87
Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	93

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1. Задание на оценку (п.8а ФСО №3).

Объект оценки (п.3 ФСО №1, п.4 ФСО №7):	<u>Объект недвижимости:</u> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО №7)	<u>Объект недвижимости:</u> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО №7)	Характеристики объекта оценки приведены в соответствии данными Росреестра (https://rosreestr.ru/)
Место расположения объекта оценки:	г. Москва, ул. Сходненская, д.50
Вид определяемой стоимости (п.5 ФСО №2):	Рыночная стоимость.
Цель оценки (п.3 ФСО №2):	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (п.21г ФСО №1):	Результаты настоящей оценки могут быть использованы для информирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки, для целей принятия решения о начальной цене оцениваемого имущества на торгах в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26 октября 2002 г.
Основание для проведения оценки (п.8е ФСО №3, п.23а ФСО №1):	Договор №175-2/18 от 18.07.2018 г. на оказание оценочных услуг
Дата обследования объекта оценки:	27 августа 2018 года.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) (п.8 ФСО №1):	<u>27 августа 2018 года</u>
Срок проведения оценки: ¹	18 июля-25 сентября 2018 года.
Дата составления Отчета об оценке: ²	25 сентября 2018 года.
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) прав (п. 21б ФСО №1, п.8 ФСО №7):	Вид права – <u>право собственности</u> . <u>Зарегистрированы ограничения (обременения) оцениваемых прав в виде аренды, ипотеки, ареста, запрещения сделок с имуществом.</u> Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – <u>«Право собственности, без обременений и ограничений».</u>
Собственник объекта оценки:	<u>Закрытое акционерное общество «Ледер-Сервис»:</u> ОГРН 1026201264770 от 5 декабря 2002 г., ИНН/КПП 6231039567 / 623401001, 390013, Рязанская область, город Рязань, Вокзальная улица, 26
Заказчик услуг по договору (п.8г ФСО №3):	<u>Закрытое акционерное общество «Ледер-Сервис»:</u> ОГРН 1026201264770 от 5 декабря 2002 г., ИНН/КПП 6231039567 / 623401001, 390013, Рязанская область, город Рязань, Вокзальная улица, 26
Необходимость указания возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта недвижимости (п.30 ФСО №7):	Не требуется указание границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта недвижимости ³

¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

² Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

³ В соответствии с условиями договора на оказание услуг по оценке №175-2/18 от 18.07.2018 г., заключенного Сторонами (Заказчиком и Исполнителем)

Допущения и ограничения
(п. 8в ФСО №3):

Общие условия.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия и сделанные допущения.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего заключения является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Результат и содержание Отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в настоящем Отчете цели и назначения оценки.

Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.

Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание не корректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод Отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объекта оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Использованные при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов для указанной в заключении цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном Отчете об оценке стоимости.

Оценка проведена с учетом того факта, что оцениваемым правом является право собственности без учета ограничений и обременений.

В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2007 и могут незначительно отличаться при осуществлении расчетов на других вычислительных устройствах.

Конфиденциальность

Оценщик обязуется соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектом оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет собственник.

В своих действиях оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого, не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного Экспертного заключения.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

<p>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор (ст.11, 16 Закона об оценочной деятельности 135-ФЗ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состояю с указанными лицами в близком родстве или свойстве; – оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки; – оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика; – вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями; – не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; – юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации; – размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. <p><u>Требования о независимости оценщика и юридического лица соблюдены</u></p>
<p>Форма отчета и объем исследования</p>	<ul style="list-style-type: none"> – отчет составлен на бумажном носителе и в электронной форме – объем исследования соответствует принципам необходимости и достаточности проанализированной информации

1.2. Сведения о заказчике и об оценщике (п.8г ФСО №3).

Заказчик:	Закрытое акционерное общество «Ледер-Сервис»: ОГРН 1026201264770 от 5 декабря 2002 г., ИНН/КПП 6231039567 / 623401001, 390013, Рязанская область, город Рязань, Вокзальная улица, 26
Оценщик:	<p>ФИО: Русанов Сергей Иванович Паспорт: серия 61 02 №562069, выдан Шацким РОВД Рязанской области 31.07.2002 г.</p> <p>Оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, является индивидуальным предпринимателем. Основной государственный регистрационный номер: 304622410400014, свидетельство серия 62 №000593825 от 13 апреля 2004 г. Дата присвоения ОГРН: 13.04.2004 г. Место нахождения (ФЗ-135 ст. 11): Рязанская область, 391550, г. Шацк, ул. Садовая, д. 39. ИНН: 622805885077 . E-mail: s.i.rusanov@mail.ru Телефон: 8-910-643-23-21.</p> <p>Банковские реквизиты индивидуального предпринимателя: Расчетный счет: 40802810902150000880. Банк: ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва. Корреспондентский счет: 30101810100000000787 БИК: 044525787.</p> <p>Отчет об оценке подготовил оценщик Русанов Сергей Иванович: включен в реестр членов Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 16 мая 2008г., регистрационный номер №004460; курсы профессиональной переподготовки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (диплом о профессиональной переподготовке ПП №346891, рег.номер 004 выдан 05 апреля 2003 года Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права, г.Москва; свидетельство о повышении квалификации регистрационный №1568-К, выдано 08 апреля 2006 года НОУ «Институт профессиональной оценки», г.Москва; свидетельство о повышении квалификации регистрационный №ПК-749, выдано 06 ноября 2009 года ГОУ ВПО «Тульский государственный университет», г.Тула; свидетельство о повышении квалификации регистрационный №ПК-915, выдано 09 октября 2012 года ГОУ ВПО «Тульский государственный университет», г. Тула. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/1326587056 от 25 января 2018 года, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок страхования с 01 февраля 2018 года по 31 января 2019 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010983-1 от 17 апреля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости» Стаж работы в оценочной деятельности – с 05 апреля 2003 г. (15 лет)</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Не привлекались

1.3. Основные факты и выводы (п.8е ФСО №3).

В соответствии с условиями договора №175-2/18 от 18.07.2018 г. на оказание оценочных услуг, ИП Русанов С.И. произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Ледер-Сервис»:

- ✓ нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50

Результаты анализа имеющейся информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы:

Таблица №1.

№ п/п	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Рыночная стоимость (округлено до тысяч), рублей
1	нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул.Сходненская, д.50	Не применялся	7 110 235	6 880 292	6 995 000

Таким образом, **рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д. 50**, с учетом целей, задачи и назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет, **6 995 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.
- согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».
- результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета; результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями *Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Отчет об оценке составлен также в соответствии со *Стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», которым, для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать (СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОО 2015).*

Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, состоит в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости **«Рыночная стоимость объекта оценки»**. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».*

В соответствии с *Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»* под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».⁴

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

3.1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. (ФСО №1).

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

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

Стоимость объекта оценки - это 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.

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.⁵

⁴ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.⁶

3.2. Требования к проведению оценки. (ФСО №1). Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки.

В соответствии с пп.23-24 ФСО №1, «проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

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

Перечисленные выше этапы работы в рамках подготовки настоящего Отчета выполнены оценщиком.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.

⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297

⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297

- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Подготовка отчета об оценке.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО №3).

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

Данные, полученные от Заказчика:

- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 09.07.2018 г.
- Реквизиты Заказчика оценки и Собственника объекта оценки.

4.2. Анализ достаточности и достоверности информации (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

4.3. Описание объекта оценки (п. 8ж ФСО №3).

4.3.1. Права, учитываемые при оценке объекта оценки (п. 8 ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объект недвижимого имущества – нежилое помещение.

Собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо: ЗАО «Ледер-Сервис», которому, согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Таблица №2.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Собственник	Документ, подтверждающий право собственности
1	нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50	ЗАО «Ледер-Сервис»: ОГРН 1026201264770 от 5 декабря 2002 г.	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 09.07.2018 г.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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».

Для целей настоящего Отчета об оценке права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

4.3.2. Обременения оцениваемого права.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические

интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие ограничения (обременения) права представлены в таблице.

Таблица №3.

№ п/п	Наименование и место расположения объекта	Обременения (ограничения)	Источник информации
1	нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50	№ 62-62/001-62/001/215/2015-900/1 от 27.10.2015 (Аренд) № 62-62/001-62/001/215/2015-930/1 от 28.10.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 62-62-01/244/2014-265 от 03.07.2014 (Ипотека)	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNc8IgeIZ_Sw89syTRqDeqTtqx1frVmlwYgoziJCRDSDv994Uko72ohzIc2N333X0WIKAdShT7kgdmZKFYzuM46dNoGUzxOMCzallDIC9khn0cAWx66POmYIFR8h_FTg_XDkErD-5OWLs3RE4xHtDYgsZUsDPBJPAmy0mmyGQIQ8fr3PPA8Bo7XrwQhldZJnQKH6EtWCaHw13H-mqx6KuhO1kn0W2p6rOUyd0cWW0EOb8rrmpdSdlJdMmF6qrctY4URyGlximLF0A0Bv5_YF3aUTNT2ntNoA2aVvQsqhkgxL3hi6r5eFqBaHbmydngTypqS1zPZSdSWraXyNTBiTiQtP1SxJWbtbNIFs2B6ajH_aFqoMznQ-fbtabyJaG4_QbNFBcdSplvdyDf83zgX7nfD78mF7lh/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=77:8:4005:3682&dbName=firLite&region_key=177

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без обременений и ограничений»**.

4.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

Описание нежилого помещения, являющегося объектом оценки, приведено в таблице №3.

Технические характеристики оцениваемого помещения приведены в соответствии с результатами личного осмотра, данными, предоставленными Заказчиком для проведения оценки.

Таблица №4.

Наименование	Нежилое помещение	Источник информации
Остаточная стоимость, рублей	Информация не предоставлена	-
Дата постройки	Нет данных	-
Этажность	1	Результаты осмотра
Назначение	Нежилое помещение	Результаты осмотра, информация Росреестра
Общая площадь, кв. м	59,3	информация Росреестра
Строительный объем, куб. м	Нет данных	-
Стены	Кирпичные	Результаты осмотра
Внутренние инженерные устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Результаты осмотра, информация Заказчика
Уровень транспортной	Средний	Личные выводы оценщика

доступности		
Наличие подъездных путей, их качество	Подъездные дороги асфальтовые, качество дорог хорошее	Результаты осмотра
Наличие и возможность организации парковок для автотранспорта	Есть	Результаты осмотра
Локальное месторасположение	Первая линия домов	Личные выводы оценщика
Коммерческая привлекательность	Средняя	Личные выводы оценщика
Кадастровый (условный) номер	77:08:0004005:3682	Данные росреестра

Фотографии объекта оценки



4.3.4. Сведения об износах и устареваниях.

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Устаревание – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых зданий не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемого помещения можно характеризовать как хорошее.

Физический износ соответствует естественному износу для зданий данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

4.3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.

По состоянию на дату осмотра установлено текущее функциональное назначение оцениваемого помещения – объект свободного назначения.

4.3.6. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

4.3.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

4.4. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен на территории города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Сходненская, д.50.

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

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) - за ней.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Москва является крупнейшим экономическим, политическим, научным центром России. Основу экономики Москвы составляет богатейший научно-технический и промышленный потенциал города.

На территории города действует множество крупных предприятий различных отраслей промышленности: черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительных материалов, легкой и пищевой промышленности, оборонных предприятий и др.

В Москве расположены крупнейшие автомобильные, авиационные и машиностроительные заводы, предприятия текстильной и пищевой индустрии, городского строительства. Москва является крупнейшим транспортным центром России и Восточной Европы⁷.

Сходненская улица — улица в Северо-Западном административном округе города Москвы на территории района «Южное Тушино».

Расположение

Улица идёт с юга на север. В настоящий момент для пешеходов и транспорта доступна только северная часть улицы — от Западного моста на Деривационном канале до безымянной площади у станции метро Сходненская. Часть улицы, находящаяся южнее Западного моста, проходит по территории Московского машиностроительного предприятия имени В.В.Чернышева и закрыта для доступа.

⁷ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Улица пересекается с улицей Фабрициуса и Нелидовской улицей. С западной (нечётной) стороны к улице примыкают Строительный проезд, Цветочный проезд и Бульвар Яна Райниса, с чётной (восточной) — Лодочная улица и Химкинский бульвар.

Нумерация домов — со стороны Деривационного канала.

История

Улица получила своё название в 1960 году после упразднения города Тушино, в связи с близостью к реке Сходня.

Описание

Длина — 1500 метров. Улица начинается от начала Лодочной улицы (поворот под прямым углом) и заканчивается крестообразным перекрёстком у станции метро «Сходненская»: прямо продолжается улица Героев Панфиловцев, налево уходит бульвар Яна Райниса, направо — Химкинский бульвар (граница с районом «Северное Тушино»). Направление — с юга на север.

Примыкания с нечётной стороны:

- ✓ Строительный проезд
- ✓ Цветочный проезд
- ✓ Улица Фабрициуса
- ✓ Сходненский проезд
- ✓ Нелидовская улица
- ✓ Бульвар Яна Райниса
- ✓ Примыкания с чётной стороны
- ✓ Лодочная улица
- ✓ Улица Фабрициуса
- ✓ Нелидовская улица
- ✓ Химкинский бульвар

На всём протяжении улица имеет четыре полосы (по две в каждом направлении) автомобильного движения. У самого конца улица расходится на три рукава, длиной по 150 метров: «западный рукав» — три полосы (одностороннее движение к началу улицы), «центральный рукав» — четыре полосы (по две в каждом направлении) и «восточный рукав» — три полосы (одностороннее движение к улице Героев Панфиловцев и поворот на Химкинский бульвар). На протяжении улицы имеется четыре светофора и четыре нерегулируемых пешеходных перехода. На всём своём протяжении улица с обеих сторон оборудована пешеходными тротуарами.

Между домами №№ 17 и 19, и №№ 32 и 34 проходит технологическая однопутная железная дорога (без шлагбаума).

От Нелидовской улицы и почти до самого конца улица имеет дублёра (двустороннее движение).

Здания и сооружения:

Нечётная сторона

№ 5 — химчистка «Диана»

№ 7 — ОВД «Южное Тушино»

№ 7 стр. 1 — электроподстанция

- № 9 — Сбербанк России — Краснопресненское отделение № 1569/01694
- № 13 — продуктовый магазин
- № 17 — кафе-бар, салон-парикмахерская «Севилья»
- № 21 — аптека «Нова Вита», магазин одежды и обуви
- № 23 — магазины «Винный погребок», «Мясная лавка», «Корма для животных», одежда для беременных «Свит мама»; центр недвижимости «Столичный квартал»; хозяйственный магазин; супермаркет «Афина»; оптика «Айкрофт»
- № 25 — торговый центр «12 месяцев»; отделение «ОПТ-Банка»; кофейня «Шоколадница»
- № 27/16 — стоматологическая клиника «Мэджик дэнтал»; ремонт и комплектующие для компьютеров
- № 31 — парикмахерская «Кудряшка»; «Бар-магазин 69Pints»
- № 35 — школа № 114
- № 35 к. 1 — сеть офисов недвижимости «Миэль», отделение «Юниаструм Банка»; магазин «Центр-Обувь», автошкола
- № 37 — супермаркет «Афина»; ювелирный магазин «Санси»; стоматологическая клиника; аптека «Старый лекарь»; магазин одежды «Супер Люкс»; парфюмерно-косметический магазин «Л'Этуаль»; обувной магазин «Терволина»; кафе «Шоколадницв», Связной-банк, салон связи «Связной».
- Чётная сторона
- № 6 к. 1 — семейный клуб «Зазеркалье», продуктовый магазин, салон-парикмахерская «Камелия»
- № 34 к. 1 — кафе-бар «У фонтана»
- № 36/11 — стоматологическая клиника «ЦСРТИМ»; аптека «Флория»; салон красоты «Бьюти-Стайл»; оптика; автозапчасти для американских автомобилей
- № 44 — эконом-маркет «Южный двор»; Почта России (отделение № 363, индекс 125363); Салон-парикмахерская
- № 46/14 — спецмагазин «Трикотаж club»; аптека «Сердечко»
- № 48 — магазин для младенцев «Бэби-вальц»; детский сад № 2259
- № 50 — книжный магазин «Читай-город»; обувной магазин; салон-парикмахерская «Ангел»; нотариальная контора
- № 50 к. 1 — детская стоматологическая поликлиника № 41
- № 52 к. 1 — продуктовый магазин; магазин цветов; ломбард; продуктовый магазин «Медовой пасечник»; ювелирный магазин; аптека «Ирбис»; продуктовый магазин «Добрынинский»; магазин косметики «Подружка».
- Общественный транспорт
- Станция метро «Сходненская» — непосредственно у конца улицы.
- Автобус: №№ Т, 43, 96, 199, 212, 252, 267, 368, 432, 678, 400к.
- Трамвай: №№ 6, 6к — на протяжении всей улицы.
- Ж/д станция «Тушино» — в 1200 метрах от начала улицы.

Оцениваемый объект расположен в Северо-Западном административном округе Москвы.

Наиболее удобный подъезд к оцениваемому объекту возможен по ул. Сходненская, непосредственно к объекту оценки. Объект оценки расположен на первой линии домов. Ближайшая станция метро – м. Сходненская расположены на расстоянии 150 м.

Подъездные дороги имеют асфальтовое покрытие. Движение по дорогам осуществляется круглогодично.

Транспортная доступность – средняя.

Район характеризуется высоким уровнем транспортного трафика.

В районе местонахождения оцениваемого имущества преобладают жилые дома многоэтажной застройки, объекты городской инфраструктуры, социальные объекты, образовательные учреждения.

Локальное месторасположение:

- ✓ оцениваемый объект расположен на небольшом удалении от крупных транспортных магистралей города (Ленинградское шоссе, МКАД, Волоколамское шоссе).
- ✓ объект оценки расположен на первой линии домов.
- ✓ в районе расположения объекта оценки преобладают здания торгового, административного назначения, объекты городской инфраструктуры, социальные объекты, образовательные учреждения.

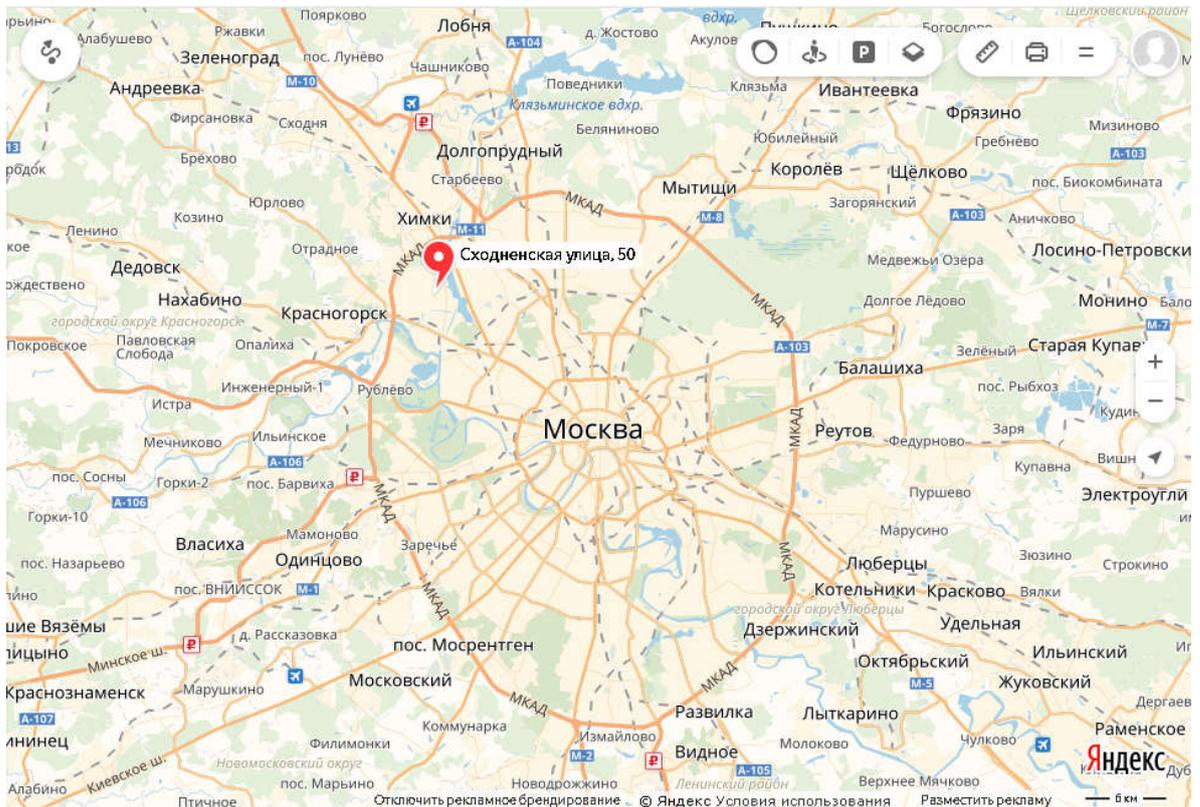


Рис.1. Район расположения объекта оценки на карте Москвы (схема).⁸

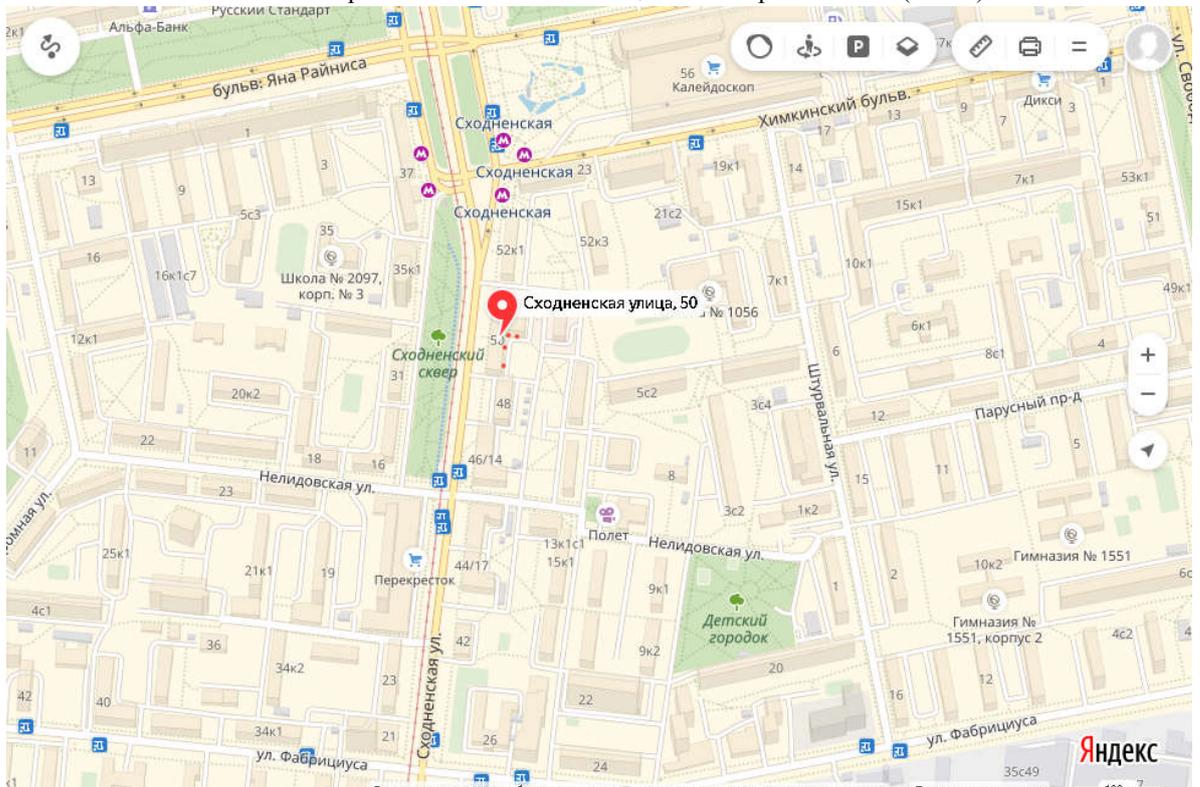


Рис.2. Район расположения объекта оценки (схема).⁹

⁸ Источник информации:

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?source=wizgeo&utm_source=serp&l=map&utm_medium=maps-desktop&mode=search&ll=37.593571%2C55.767018&text=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%2C%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%2C%20%D0%A1%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%2C%2050&sl=37.440577%2C55.847765&z=10

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7).

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта (п.11а ФСО №7).

5.1.1. Краткий анализ основных макроэкономических показателей Российской Федерации.¹⁰

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01) млрд.рублей, в декабре 2017г. - 220,5 млрд.рублей.

⁹ Источник информации: тот же

¹⁰ Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf

Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январь 2017г. в % к	
				январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	69,9	102,6	67,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,4	102,7	100,7	98,3	93,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	36,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁵⁾	122,2 ⁶⁾	112,9 ⁷⁾	109,8 ⁶⁾	115,0 ⁷⁾
в том числе: экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁸⁾	104,4 ²⁾		99,8 ³⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,0 ¹⁰⁾	50,3	101,3 ¹⁰⁾	49,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ⁹⁾	108,5 ⁹⁾	75,0 ⁹⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ⁹⁾	74,8 ⁹⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,9	91,3	101,0	96,8 ¹¹⁾	104,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3
<p>1) Данные за 2017г. (первая оценка). 2) 2017г. в % к 2016 году. 3) 2016г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за декабрь 2017 года. 6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-декабрь 2017 года. 9) Оценка. 10) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2018г. относительно января 2017г. составили 93,0%, в январе 2017г. к январю 2016г. - 108,8%, к декабрю 2016г. - 53,3%. 11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>					

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд.рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд.рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд.рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2017г. составил 1427,3 млрд.рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к 2016г., в декабре 2017г. - 145,2 млрд.рублей, или 104,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017г., по данным оперативной отчетности, населению было оказано платных услуг на 8831,9 млрд.рублей, в декабре 2017г. - на 802,6 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2017г. остался на уровне 2016г. (21,2%), в декабре 2017г. составил 19,2% против 19,3% в декабре 2016 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долларов США (3237,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 33,2 млрд.долларов (1958,2 млрд.рублей), импорт - 21,7 млрд.долларов (1279,7 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в ноябре 2017г. сложилось положительное, 11,5 млрд. долларов (в ноябре 2016г. - положительное, 9,0 млрд.долларов).

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2017г. составила 3749,6 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,8% (с начала года - на 1,6%).

В IV квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 100,6% и 100,1%.

На первичном рынке жилья рост цен составил от 0,1% на элитные квартиры до 0,8% на квартиры среднего качества (типовые).

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на элитные квартиры до 0,3% на квартиры среднего качества (типовые). Вместе с тем квартиры низкого качества подешевели на 0,8%.

В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд.рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд.рублей и снизился на 1109,2 млрд. рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. - 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%¹¹.

¹¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf

5.1.2. Описание региона, краткий анализ социально-экономических показателей региона (г. Москва).¹²

Основные сведения.

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

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) - за ней.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Централь-ный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Москва является крупнейшим экономическим, политическим, научным центром России. Основу экономики Москвы составляет богатейший научно-технический и промышленный потенциал города.

На территории города действует множество крупных предприятий различных отраслей промышленности: черной и цветной металлургии, машиностроения и металлообработки, строительных материалов, легкой и пищевой промышленности, оборонных предприятий и др.

В Москве расположены крупнейшие автомобильные, авиационные и машиностроительные заводы, предприятия текстильной и пищевой индустрии, городского строительства. Москва является крупнейшим транспортным центром России и Восточной Европы.

Социально-экономические показатели.

Российская экономика находится в самой длительной за последние 20 лет рецессии, снижение валового внутреннего продукта (ВВП) наблюдается на протяжении 6-ти кварталов. Характер кризиса определяется действием как внешних факторов, так и комплексом накопленных внутренних проблем структурного характера.

Основными внешними факторами, влияющими на экономическую активность в Российской Федерации, являются:

¹² Источник информации: прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов

- ✓ снижение в 2014-2015 годах мировых цен на углеводороды и другие товары сырьевой группы, являющиеся основой российского экспорта;
- ✓ девальвация рубля, которая стала прямым следствием падения экспортных доходов и, в свою очередь, оказала существенное влияние на сокращение внутреннего инвестиционного и потребительского спроса;
- ✓ затруднение доступа к внешнему заемному финансированию в условиях действия внешних финансовых санкций на фоне общего ослабления интереса глобальных инвесторов к развивающимся рынкам;
- ✓ длительная инвестиционная пауза в российской экономике² и ужесточение как процентных, так и общих условий банковского кредитования, начиная со второй половины 2014 года;
- ✓ ограничение импорта технологий / продукции в результате действия секторальных санкций.

С начала 2016 года наблюдаются признаки стабилизации ситуации в российской экономике, связанные с постепенным улучшением внешнеэкономической конъюнктуры и открытием внешнего долгового рынка (как для российских банков и компаний, так и для государства), а также ростом производственной активности в отдельных секторах экономики. В результате на фоне продолжения ослабления инфляционных процессов темпы падения ВВП существенно замедлились (с 97,2% в первом квартале 2015 года до 99,4% во втором квартале 2016 года).

Отмеченные негативные тенденции оказали прямое воздействие на экономику города Москвы. Вместе с тем в 2015 году экономика города Москвы смогла успешно адаптироваться к новым условиям функционирования. В 2015 году зафиксирована положительная динамика по ряду показателей социально-экономического развития города Москвы: объему инвестиций в основной капитал, объему выполненных строительных работ, темпу роста номинальной среднемесячной заработной платы. Этому способствовала последовательная реализация общесистемных мер экономической политики города Москвы, основными элементами которой являются:

- ✓ активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- ✓ стабильная бюджетная политика: увеличение конкурентности и прозрачности городского заказа, бюджетные инвестиции в развитие инфраструктуры (прежде всего, социальной и транспортной);
- ✓ стимулирующая налоговая политика, целью которой является выравнивание условий и смещение акцентов налогообложения с доходов на активы;
- ✓ взвешенная тарифная политика, направленная на сдерживание роста тарифов и ограничение перекрестного субсидирования.

В 2015 году среднегодовая инфляция на потребительском рынке в городе Москве выросла до 16,6%. На ускорение роста цен наибольшее влияние оказала девальвация рубля. Цены на продовольственные товары, доля которых в общем объеме потребительских расходов москвичей составляет 35,7%, в среднем за год увеличились на 19,9% (вклад в общий

рост цен составил 6,8 процентных пункта). Вместе с тем, в городе Москве рост цен по примерно 2/3 номенклатуры продовольственных товаров, используемых при расчете инфляции, был ниже, чем по Российской Федерации в целом. Вклад роста цен на непродовольственные товары (+14,4% в среднем за год) в инфляцию в 2015 году был ниже и составил 5,3 процентных пункта, вклад увеличения цен на услуги (+15,9% в среднем за год) – 4,6 процентных пункта.

С начала 2016 года среднегодовая инфляция в городе Москве устойчиво снижается: с 11,3% в январе до 8,4% по итогам января-августа (к январю-августу 2015 года). Накопленный уровень инфляции с начала 2016 года (август 2016 г. к декабрю 2015 г.) составил 4,8%.

По итогам 2016 года ожидаемая оценка уровня инфляции в городе Москве составляет 7,9% (в среднем за год) и 6,8% (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года).

ВРП и уровень предпринимательской активности

В соответствии с данными официальной статистики экономика города Москвы имеет, в основном, сервисный характер - сектор рыночных услуг (торговля, транспорт и связь, финансовая деятельность, прочие рыночные услуги) занимает в ней порядка 65%⁷. Доля промышленного производства по данным статистики относительно невелика (18,7%) по сравнению со среднероссийским уровнем (31,7%).

По официальной методологии расчета ВРП, в 2015-2016 гг. наблюдается его существенное снижение, в основном за счет оптовой и розничной торговли. Ожидается, что в 2017 году величина ВРП города Москвы останется стабильной, примерно на уровне 2016 года, начиная с 2018 г. экономический рост в Москве возобновится (1,8% в 2018 году, 1,4% в 2019 году в сопоставимых ценах). Восстановление уровня доходов населения будет означать, что вклад в экономический рост сектора услуг (торговля и прочие рыночные услуги) снова станет положительным.

В городе Москве наблюдается высокий уровень предпринимательской активности. Так, по данным УФНС по городу Москве количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей (43,7 тыс.) в городе Москве в 2015 году увеличилось на 27,9% по сравнению с предыдущим годом. Величина чистого (с учетом ликвидированных) прироста количества индивидуальных предпринимателей за год выросла в 1,5 раза, общее количество действующих индивидуальных предпринимателей увеличилось на 6,7% по сравнению с 2014 годом, до 233,2 тыс. человек. По данным Росреестра общее число регистраций прав, ограничений прав и сделок юридическими лицами (169,2 тыс. единиц) увеличилось в 2015 году на 3,2% по сравнению с предыдущим годом.

За 8 месяцев с начала 2016 года количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей увеличилось на 15,9% (по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), общее количество действующих индивидуальных предпринимателей выросло за год на 8,4% и достигло на 1 сентября 2016 года 248,4 тыс. человек. Рост предпринимательской активности во многом обусловлен распространением патентной системы налогообложения (за I полугодие 2016 г. количество выданных патентов выросло в 1,8 раза по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. и составило 39 669 шт.). Общее число регистраций прав, ограничений прав и сделок юридическими лицами (98,6

тыс. единиц в первом полугодии 2016 года) увеличилось на 27,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В последующие годы при условии сохранения благоприятных условий для ведения бизнеса, прежде всего, для индивидуальных предпринимателей, ожидается дальнейший рост предпринимательской активности.

Другой косвенный показатель экономической активности - энергопотребление также указывает на улучшение ситуации в бизнес-среде: если в 2015 году энергопотребление предприятиями и организациями Москвы снизилось всего на 1,0%, то уже по итогам 7-ми месяцев 2016 года отмечен его рост на 2,5%.

В большинстве отраслей экономики города Москвы наблюдается рост прибыли: на 34,6% в 2015 году и на 4,5% за первое полугодие 2016 года по сравнению с аналогичными периодами предыдущих годов (без учета нефтегазового сектора, где девальвация рубля не смогла отыграть падение доходов от снижения цен на нефть). Учитывая высокую базу 2015 года, в 2016 году ожидается незначительное снижение прибыли на 2,8%.

Инвестиции и строительство

На фоне длительного инвестиционного спада в российской экономике в городе Москве сохраняется высокий уровень инвестиционной активности. По итогам 2015 года объем инвестиций в основной капитал в городе Москве увеличился до 1 611,5 млрд. рублей (темп роста 101,6% по сравнению с 2014 годом в сопоставимых ценах). Увеличился объем работ в строительстве – на 4,9% к 2014 году в сопоставимых ценах.

В первом полугодии 2016 года инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) выросли на 1,8% к соответствующему периоду 2015 года (на фоне общероссийского падения на 4,3%). Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», за январь-август 2016 года увеличился на 6,0% (по сравнению с январем-августом 2015 года в сопоставимых ценах) и составил 420,9 млрд. рублей.

В ближайшие годы на инвестиционную активность будет влиять избыток предложения в секторе московской недвижимости. В 2015 году был введен рекордный за последние 3 года объем недвижимости в 9,4 млн. кв. м. По отношению к этим максимальным значениям по итогам 8 месяцев 2016 года общий ввод недвижимости в городе Москве сократился на 23,4% (в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года), на 31,2% сократился объем введенного жилья (1 544,5 тыс. кв. м общей площади за счет всех источников финансирования).

При этом рост количества выданных на строительство разрешений (+5,5% за первое полугодие 2016 года) вселяет уверенность, что спад инвестиций в данном секторе не будет острым.

В условиях, когда имеющиеся у организаций и населения финансовые ресурсы и сбережения не трансформируются в частные инвестиции, основным драйвером городских инвестиций Москвы является Адресная инвестиционная программа города Москвы (далее – АИП), объем которой в 2016 году составляет порядка 440 млрд. руб. (что почти на 24% выше, чем объем финансирования в 2015 году).

Приоритетными направлениями для бюджетного инвестирования и государственно-частного партнерства являются развитие транспортной и социальной инфраструктуры города Москвы, повышение комфортности городской среды.

Увеличение объемов финансирования АИП и их поддержание в среднесрочной перспективе (финансовое обеспечение АИП в 2017-2018 годах составит порядка 482 и 478 млрд. рублей соответственно) будет являться основным фактором, компенсирующим слабую инвестиционную активность частного сектора.

Промышленное производство

В 2015 году по данным официальной статистики наблюдалось снижение объема промышленного производства – индекс промышленного производства составил 94,9% (к 2014 году), в том числе в обрабатывающих производствах – 95,1%.

При этом косвенные показатели указывают на то, что спад в промышленном секторе города Москвы был менее глубоким, чем показывает официальная статистика. Так, по итогам 2015 года, крупнейшие обрабатывающие предприятия города Москвы снизили свое энергопотребление только на 1%. В обрабатывающих производствах в прошедшем году занятость была стабильна, и при этом росла оплата труда – это фиксируется как официальной статистикой, так и данными Пенсионного фонда Российской Федерации.

В обрабатывающих производствах зафиксирован существенный рост прибыли: на 84,6% в 2015 году и на 15,3% в первом полугодии 2016 года (по сравнению с аналогичными периодами предыдущих годов, без учета производства нефтепродуктов).

С начала 2016 года показатели официальной статистики указывают на успешную адаптацию промышленности к кризисным условиям - индекс промышленного производства за январь-август составил 100,6% (к соответствующему периоду 2015 года), в том числе по обрабатывающим производствам – 100,1%.

В 2015 году численность работников организаций в обрабатывающих производствах выросла на 0,8%, средняя заработная плата – на 8,8% (к 2014 г., данные Росстат), по данным ПФР – на 0,1% и 7,5% соответственно.

Восстановительный рост промышленного производства будет, в первую очередь, связан с производствами, получившими положительный импульс от ослабления национальной валюты, введенных ограничений на доступ к рынку ряда продуктов (режим контрсанкций), развития импортозамещения в отраслях экономики, ориентированных на внутренний спрос (в том числе оборонного заказа), а также обладающих экспортным потенциалом.

В 2017 году положительные темпы роста будут в большинстве видов промышленного производства, общая величина официального статистического показателя «индекс промышленного производства» составит 100,1%. Далее прогнозируется рост индекса промышленного производства - 101,6% в 2018 году и 101,1% в 2019 году.

Потребительский рынок: розничная торговля и услуги населению

Вследствие роста инфляции и снижения доходов населения оборот розничной торговли по данным официальной статистики снизился в 2015 году на 17,2% (к 2014 году в сопоставимых ценах), основное снижение произошло в сфере неорганизованной торговли (рынки и ярмарки), в сегменте непродовольственных товаров.

В 2017 году розничный товарооборот прогнозируется на уровне 4 538,8 млрд. рублей (темп роста 101,0% в сопоставимых ценах). В 2018-2019 годах розничный товарооборот достигнет уровня 4 841,8 – 5 138,2 млрд. рублей (темп роста 101,3% ежегодно в сопоставимых ценах).

Объем платных услуг, оказанных населению за 2015 год, снизился к 2014 году на 2,5% в сопоставимых ценах и составил 1 428,1 млрд. рублей. За январь-август 2016 года зафиксирован рост на 4,9% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2015 года (995,8 млрд. рублей).

По прогнозу объем платных услуг, оказанных населению, в 2017 году вырастет в сопоставимых ценах на 1,1% и составит 1 623,5 млрд. рублей, в 2018 году – на 2,2% (1 714,7 млрд. рублей), в 2019 году – на 1,4% (1 791,9 млрд. рублей).

Рынок труда: занятость и безработица

В течение 2015 года ситуация на рынке труда оставалась стабильной. На 1 января 2016 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,62% от общей численности экономически активного населения города Москвы (в целом по Российской Федерации – 1,26%).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 1 сентября 2016 года составил 0,6% от общей численности экономически активного населения города, то есть снизился на 2,1 тыс. человек по сравнению с началом 2016 года. По итогам 2016 года ожидается, что уровень зарегистрированной безработицы в городе Москве не превысит 0,6% от общей численности экономически активного населения. По данным рекрутинговой компании Headhunter, показатель напряженности на рынке квалифицированного труда города Москвы в течение 2016 года находится на уровне ниже уровня предыдущего года.

Состояние рынка труда города Москвы в среднесрочной перспективе можно охарактеризовать как стабильное, что обеспечено его масштабом и будет поддерживаться системой мер регулирования трудовой миграции и обеспечения баланса спроса и предложения трудовых ресурсов.

Численность занятых в экономике города Москвы в среднесрочной перспективе прогнозируется стабильной с тенденцией незначительного увеличения: в 2017 году – 7 026,8 тыс. человек (+0,2% к предыдущему году), в 2018 году – 7 055,4 тыс. человек (+0,4%) и в 2019 году – 7 079,6 тыс. человек (+0,3%).

В среднесрочной перспективе безработица продолжит свое снижение.

Стабильная численность занятых при сокращении доли населения в трудоспособном возрасте означает, что рынок труда города Москвы в среднесрочной перспективе будет по-прежнему испытывать потребность в трудовых мигрантах. Колебания спроса и предложения на рынке труда будут, в основном, сглаживаться притоком или оттоком дополнительной рабочей силы из других регионов Российской Федерации и иностранных государств.

Уровень жизни населения

Емкий рынок труда в городе Москве обеспечивает стабильность и высокий уровень заработной платы как основного источника доходов населения. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций за 2015 год составила 64,3 тыс. рублей, темп роста к 2014 году составил 105,1%. При этом по более представительному с точки зрения охвата

рынка труда показателю «среднемесячный доход от трудовой деятельности»¹⁵ оценка уровня оплаты труда в экономике города Москвы в 2015 году составила 58,0 тыс. рублей.

За январь-июль 2016 года среднемесячная заработная плата выросла в номинальном выражении на 8,1% к аналогичному периоду 2015 года. На фоне замедления инфляции и повышения номинальных зарплат, реальная заработная плата стабилизируется - в первом полугодии 2016 года темп ее роста составил 100,0%. Рост заработной платы с начала 2016 года наблюдается в абсолютном большинстве видов экономической деятельности и имеет устойчивый характер. Рост оплаты труда в экономике города Москвы фиксируется не только данными статистики, но и подтверждается данными налоговых органов: рост объема поступлений от налога на доходы физических лиц (НДФЛ) составил в первом полугодии 2016 года 111,0% (к аналогичному периоду предыдущего года). Основные причины роста заработных плат обусловлены решениями бизнеса по компенсации высокой инфляции предыдущего года и наличием финансовых ресурсов для реализации этих решений – по оценке, в 2016 году средняя заработная плата в городе Москве увеличилась на 8,0%.

В соответствии с прогнозом темпы роста номинальных заработных плат будут замедляться, сближаясь с темпом инфляции: в 2017 году темп роста номинальной заработной платы составит 106,8%, в 2018 году – 106,5%, в 2019 году – 105,9%. Таким образом, на фоне общего замедления инфляции рост реальной заработной платы будет умеренным и в 2017 году составит 100,7%, в 2018 году – 101,1%, в 2019 году реальная заработная плата увеличится на 0,9%.

В соответствии с прогнозом, в 2017 году среднемесячный доход от трудовой деятельности составит в городе Москве 66,3 тыс. рублей, в 2018-2019 годах его величина возрастет до 70,1-73,8 тыс. рублей соответственно.

Рост реальных располагаемых доходов населения в среднесрочной перспективе в целом не будет уступать росту реальной заработной платы и составит 1,0% в 2017 году, 1,2% в 2018 году и 0,5% в 2019 году.

Демография

В 2015 году сохранилась тенденция положительного естественного прироста населения города Москвы, который составил 20,4 тыс. человек.

С учетом миграционного притока численность населения города Москвы за 2015 год увеличилась, по предварительным данным, на 1,1% (или на 132,5 тыс. человек).

С начала 2016 года положительная тенденция сохранения естественного прироста в городе Москве продолжилась на фоне отрицательных темпов в среднем по Российской Федерации.

В среднесрочной перспективе на фоне роста продолжительности жизни продолжится увеличение численности группы старших возрастов в структуре населения города Москвы и сокращение доли населения в трудоспособном возрасте.

Тарифы

При регулировании тарифов на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики учитываются сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

Цены и тарифы на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики обеспечат в прогнозируемом периоде бесперебойное снабжение потребителей коммунальными услугами.

Уровень цен и тарифов определяется в прогнозируемом периоде с соблюдением критериев доступности для потребителей, на основе инвестиционных и производственных программ ресурсоснабжающих организаций.

Пересмотр тарифов на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики для населения города Москвы в 2017–2019 годах будет осуществляться с учетом предельных индексов изменения платы граждан за коммунальные услуги, устанавливаемых для города Москвы Правительством Российской Федерации.

Целевой установкой является сохранение темпов роста тарифов на услуги коммунального комплекса и энергетики на уровне, не превышающем инфляцию.

Бюджетная политика

Характерные особенности бюджета города Москвы – устойчивость и сбалансированность как в краткосрочном, так и в среднесрочном периоде.

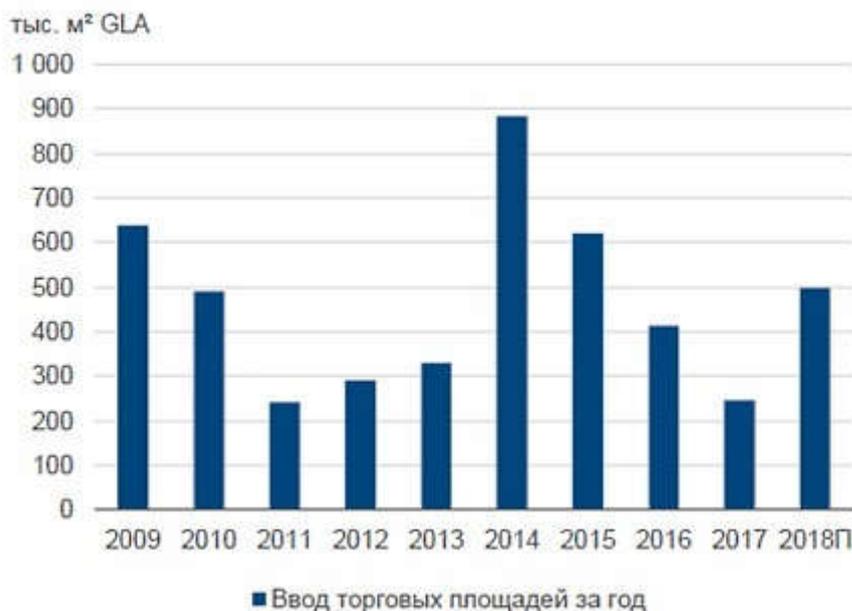
Вместе с тем, бюджет города Москвы остается бюджетом развития, что позволяет решать основные городские проблемы и развивать инфраструктуру. Доля бюджета развития, включая инвестиционные расходы на строительство и реконструкцию, а также мероприятия развития в общей структуре расходов бюджета города Москвы, сохраняется на уровне 33-36%.

5.1.3. Краткий анализ рынка торговых площадей Москвы.¹³

Международная консалтинговая компания Colliers International представила обзор рынка торговых площадей Москвы по итогам 2017 года.

За последние 10 лет активного развития столичного рынка торговых центров прирост новых площадей по итогам 2017 года стал одним из самых низких, составив 247 000 кв.м, что сопоставимо с посткризисным 2011 годом. При этом почти половина нового предложения была сформирована всего одним торговым центром – «VegasКунцево», а ещё 23% пришлось на полноценный запуск ТРЦ «Бутово Молл», ввод в эксплуатацию которого состоялся ещё в IV квартале 2016 года.

Динамика ввода качественных торговых площадей в Московском регионе и прогноз на 2018 год



Несмотря на уже достаточно высокую насыщенность столицы профессиональными торговыми площадями, на карте города еще имеются локации с хорошим потенциалом для нового девелопмента высококачественной торговой недвижимости. К таким локациям, в частности, можно отнести Восточный административный округ, являющийся одним из самых низкообеспеченных торговыми площадями округов Москвы.

Привлекательными для девелопмента остаются и территории Новой Москвы, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов. Так, высокая девелоперская активность в торговом сегменте наблюдается на Киевском шоссе в 15-ти километровом поясе от МКАД. Кроме того, продолжается строительство сразу нескольких крупноформатных ТРЦ вдоль Ярославского шоссе.

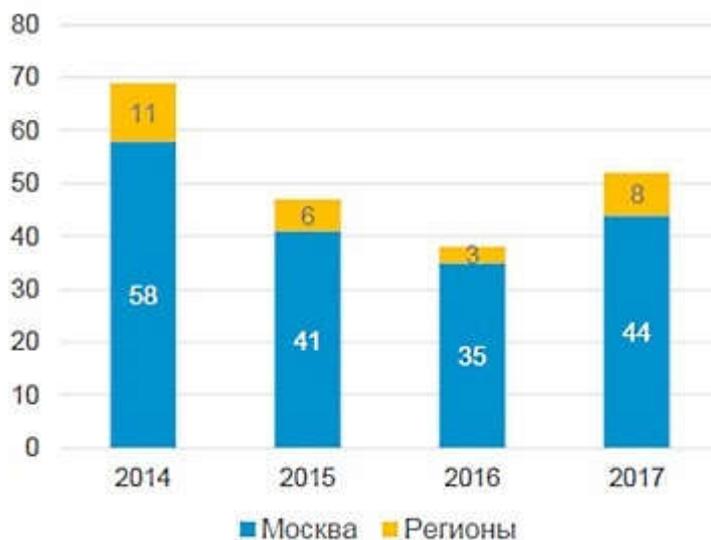
¹³ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2466/news/11685>

Спрос на торговые площади в Москве

По оценкам Colliers International, в 2017 году на российский рынок вышло 52 новых международных бренда, которые открыли свои первые монобрендовые магазины. Как и в предыдущие годы, Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (85% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.

Помимо Москвы, премьеры новых иностранных игроков состоялись также в Санкт-Петербурге (Tucano Coffee, The Moment Jewellery, Peserico и Meizu), Белгороде (Mirdada), Воронеже (Lescon), Нижнем Новгороде (Amway) и Самаре (Mimioriki).

Динамика выхода новых иностранных брендов на российский рынок в 2014-2017 годах (новые бренды, шт.)



Что касается структуры выхода новых брендов, то, как и в предыдущем году, наиболее активными стали ритейлеры из сегментов fashion (37%) и «парфюмерия и косметика» (15%). С точки зрения ценового позиционирования наибольшее количество среди новых международных игроков относится к сегментам «средний» (21 шт.) и «средний плюс» (13 шт.). Отдельно стоит отметить рост числа новых брендов премиального и люксового сегмента (15 новых брендов), открывших свои первые магазины в Москве, – это подтверждает статус столицы как одного из самых перспективных городов для дальнейшего развития upscale-ритейла.

Структура новых иностранных брендов вышедшие на российский рынок



Положительное влияние на дальнейшее развитие высокоценовых брендов в Москве будет оказывать их ценовая политика, максимально приблизившаяся к рынку Европы, а также запуск системы tax-free. Несмотря на рост числа брендов, вышедших на российский рынок в 2017 году, по сравнению с предыдущим годом, количество брендов, ушедших либо анонсировавших планы по закрытию бизнеса в России в 2017 году, возросло в 4 раза – до 12. Среди ключевых причин ухода с российского рынка можно отметить финансовые проблемы мастер-франчайзеров, усиление конкуренции со стороны онлайн-ритейлеров, плохо адаптированный к рынку ассортимент.

Вакантность на рынке торговых площадей в Москве

Сокращение объемов нового предложения торговых площадей в Москве на фоне восстановления спроса со стороны ритейлеров позитивно отражается на вакантности в профессиональных торговых центрах. По итогам 2017 года уровень вакантности в действующих профессиональных ТЦ Москвы сократился на 2,7% год к году, до 8,3%.

Динамика уровня вакантности торговых площадей в действующих ТЦ Москвы



При этом «новые» объекты, открывшиеся в 2016-2017 годах с заполняемостью, не превышавшей 35-45%, активно преодолевают показатель в 80% сданных площадей. Что касается топовых торговых центров Москвы, как, например, «Европейский», «Атриум», «Метрополис», «Охотный ряд», «МЕГА» и «Авиапарк», то уровень заполняемости торговых площадей в них близок к 100%.

Прогнозы развития рынка торговых площадей в Москве

В планах девелоперов на 2018 год ввод порядка 498 000 кв.м торговых площадей в Московском регионе, что почти в 2 раза превысит показатель 2017 года. Подобная разница обусловлена в том числе переносом открытия ряда торговых центров на высокой стадии строительной готовности с 2017 года на 2018. К их числу относятся вторая очередь МФК «Смоленский Пассаж», ТРЦ «Миля» (GLA – 18 765 кв.м), ТРЦ «Петровский» (GLA – 8 500 кв.м), а также полноценный запуск ТЦ «Видное Парк» (GLA – 45 000 кв.м), в котором на момент ввода в эксплуатацию в IV квартале 2017 года функционировал только продуктовый «якорь».

По оценкам Colliers International, в среднесрочной перспективе можно выделить три ключевых «генератора» нового предложения качественных торговых площадей:

- ✓ Строящиеся в настоящее время крупноформатные торговые центры, планируемые к запуску в 2018-2020 годах.
- ✓ Торговая составляющая в составе крупных транспортно-пересадочных узлов. Стоит отметить, что стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы будет оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.
- ✓ Высвобождение торговых площадей в рамках проводимых реноваций и реконцепций действующих торговых центров. Свою роль сыграют и планируемые реконструкции советских кинотеатров в lifestyle-центры, крупнейшими из которых станут «София» (GLA – 37 000 кв.м), «Волгоград» (GLA – 31 000 кв.м) и «Орион» (GLA – 20 000 кв.м).

Ключевые ТРЦ, заявленные к открытию в Московском регионе 2018 году

Название	Адрес	GLA (кв.м)	Девелопер
«Каширская Плаза»	Каширское ш., д. 61Б	71000	Enka
ТРЦ на Аминьевском шоссе	Аминьевскоеш., вл. 15	66100	ГК «Ташир»
Торговая галерея в «Острове Мечты»	Нагатинская пойма	80000	ГК «Регионы»
«Акварель Пушкино»	Ярославское ш.	48000	Immochan
«Смоленский Пассаж», 2-я очередь	Смоленская пл., вл. 7-9	46000	ГК «БИН»
«Видное Парк»	г. Видное, Старонагорная ул., д. 20	45000	Trinity Retail Park Partnership

«Пушкино Парк»	Ярославское ш. / Красноармейское ш.	30000	«Торговая Галерея»
«Миля»	Авиаконструктора Миля ул.	18765	X5 Retail Group
ТЦ «Сказка» в составе ТПУ «Рассказовка»	пос. Внуковское	18600	«СМС»
«Арена Плаза»	Ленинградский пр-т, д. 36	17200	«Динамо»

5.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО №7).¹⁴

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

<p>Факторы, влияющие на стоимость недвижимости</p> <p>Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости исследуемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.</p> <p>Выделим восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (назовем их внутренними факторами) и внешние факторы.</p> <p>Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.</p> <p>Политические факторы. Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:</p> <ul style="list-style-type: none"> - социально-экономическую направленность политики правящей партии; - предвыборные кампании; - международные конфликты; - политику правительства в области экономики – нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.); - политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли; - элементы государственной политики в области производства, включающие в себя: <ul style="list-style-type: none"> - скорость и направленность процессов национализации и денационализации, - налоговую систему, - способы демонополизации, - политику в области социального обеспечения, - политику в сфере защиты окружающей среды. <p>Экономические факторы включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> - экономический уровень развития страны; - темпы роста валового национального продукта; - кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования); - темпы инфляции;
--

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости (и земельных участков, в частности) в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

¹⁴ Источник информации: <http://journal-realtor.ru/article/1014.htm>

Рыночные факторы. К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

- ✓ **Политические факторы.** Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:
 - ✓ социально-экономическую направленность политики правящей партии;
 - ✓ предвыборные кампании;
 - ✓ межнациональные конфликты;
 - ✓ политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);
 - ✓ политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;
 - ✓ элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:
 - скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,
 - способы демонополизации,
 - политику в области социального обеспечения,
 - политику в сфере защиты окружающей среды.

Экономические факторы включают:

- ✓ экономический уровень развития страны;
- ✓ темпы роста валового национального продукта;
- ✓ кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);
- ✓ темпы инфляции;
- ✓ колебания деловой активности;
- ✓ занятость населения;
- ✓ покупательную способность населения.

Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

Демографические факторы влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

- ✓ численность населения;
- ✓ прирост населения;
- ✓ уровни рождаемости и смертности;
- ✓ плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и другие.

Природно-географические факторы: климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

Внешние факторы — факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.¹⁵

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок коммерческой недвижимости полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства г. Москвы в области экономики, местных органов власти и управления.

Таким образом, политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок коммерческой недвижимости г. Москвы.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект (п.116 ФСО №7).

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

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

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

¹⁵ Источник информации: <http://journal-realtor.ru/article/1014.htm>

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости. В зависимости от степени готовности:
 1. Незастроенные земельные участки.
 2. Готовые объекты.
 3. Не завершенные строительством объекты.
 4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

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

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

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

В соответствии с информацией «Справочника оценщика недвижимости», том 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. При этом учитывается следующая трактовка этих понятий.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками, конкуренцией и достаточно большим объемом сделок.

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, оценщик исходил из предполагаемого использования результатов оценки, а также принимая во внимание количественные и качественные характеристики объекта оценки, его текущее использование и назначение.

Оцениваемый объект принадлежит к сегменту нежилых объектов г. Москвы, с учетом текущего использования и функционального назначения – объект свободного назначения (активный рынок).

5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11г ФСО №7).

Рынок недвижимости (в т. ч., рынок коммерческой недвижимости) интегрирован во все сферы жизни. Для его обслуживания создается большое количество рабочих мест, а его инвестиционный потенциал оказывает заметное влияние на финансовое благополучие экономики. Поступления от налогов на недвижимость и сделок с нею составляют весомую долю налоговых поступлений.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние многие факторы, основные перечислены ниже.

Месторасположение. Даже начинающий риэлтор должен знать, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

Этажность. Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.

Отдельный вход. Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

Ремонт помещения. Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

Тип здания. При прочих равных — административное здание выигрывает в цене по сравнению с нежилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммуникациями.

Окружение. Может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о «солидности» находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например: если рядом супермаркет, то поток народа явно больше.

Наличие арендатора. Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности.¹⁶

К каждому виду коммерческой недвижимости предъявляются как универсальные, так и специфические требования, состав которых во многом зависит от деятельности ее будущих владельцев и арендаторов.

При оценке торговых помещений в первую очередь обращается внимание на торговые возможности оцениваемой недвижимости: насколько она соответствует ассортименту, как ее местоположение (доступность, конкурентная среда, плотность и платежеспособность населения в соответствующем районе) повлияют на товарооборот и ожидаемую прибыль.

Для гостиниц важен рекреационный потенциал территории, ее насыщенность историческими, архитектурными и природными памятниками, учреждениями культуры, насколько регион привлекателен для туристов или какой интерес представляет для деловых людей.

Большое значение имеет географическое расположение объекта. Очевидно, что коммерческая недвижимость в Москве или коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге будут стоить дороже, чем аналогичная коммерческая недвижимость в области, расположенной за тысячи километров от российских столиц, вследствие значительных различий в макроэкономической ситуации.

Важную роль играют различия местоположения внутри одного города. Близость центра и основных транспортных магистралей — факторы, повышающие стоимость недвижимости и величину арендной ставки. От расположения недвижимости зависит и такая иррациональная, а на самом деле очень важная для офисов и гостиниц характеристика, как вид из окна. Безусловное преимущество для любых видов коммерческой недвижимости — земельный участок: его размеры, обеспеченность инфраструктурой, наличие коммуникаций и, что особенно важно сегодня — возможность и удобство парковки автотранспорта. На стоимость участка могут влиять ограничения и обременения, связанные с наличием архитектурных памятников и уникальных природных объектов.

¹⁶ Источник информации: <http://realdealer.ru/factoryi-vliayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

Разумеется, при оценке недвижимости во внимание принимаются физическое состояние объекта в целом и его конструктивных элементов в частности. Квадратный метр офисной площади будет дороже в новых или реконструированных зданиях, чем в тех, где ограничились косметическим ремонтом.

Величину арендной ставки во многом определяет, предлагается ли офисное помещение в специализированном бизнес-центре или это нежилые помещения в административных зданиях или на первых этажах или в подвалах жилых домов.

Для зданий имеет значение материал ограждающих конструкций (железобетонные панели или кирпич), оказывающий непосредственное влияние на размер эксплуатационных расходов и внешний вид, а также возможность установки фальшполов и подвесных потолков, качество отделки.

Важный вклад в формирование цены вносят: надежность системы электроснабжения; возможности автоматизированных систем жизнеобеспечения и инженерного оборудования; наличие квалифицированной и ответственной, соответствующим образом оснащенной охраны.

Для бизнес-центров важны развитая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, наличие конференц-залов (они нужны и в гостиницах), организация питания, бытового обслуживания и отдыха.

Несмотря на переживаемые мировой экономикой в целом, и российской в частности, трудные времена, на перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России можно смотреть с оптимизмом. Он пока очень далек от насыщения. Если сравнивать российские и европейские показатели, даже самая обеспеченная в России офисными помещениями Москва (около 1000 кв. м на 1 тыс. жителей) примерно на порядок отстает от Лондона и Франкфурта-на-Майне. А в Санкт-Петербурге на тысячу жителей офисных площадей примерно в два раза меньше, чем в российской столице.

Суммарная площадь торговых площадей в РФ почти такая же, как во Франции и Великобритании (более 16 млн. кв. м). Но население каждой из этих стран примерно в два с половиной раза меньше российского.¹⁷

На основании анализа рынка объектов коммерческой недвижимости, принимая во внимание информацию «Справочника оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., можно сделать выводы об интервалах значений основных ценообразующих факторов.

¹⁷ Источник информации: http://glavkomsppb.ru/kommercheskaya_nedvizhimost

№ п/п	Ценообразующий фактор	Значение диапазона, %
1	Местоположение	0-30
2	Этажность	0-29
3	Техническое состояние (ремонт)	0-35
4	Масштаб	0-16
5	Коммуникации	0-40
6	Тип объекта (встроенный, пристроенный)	0-21

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемое нежилое помещение описано ниже, в рамках оценки сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (*п. 11 ФСО №7*).

По мнению оценщика, объем проведенного далее исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ч. VI ФСО №7).

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании зданий, оценщик исходил из того, что:

- оцениваемый объект расположен в Северо-Западном административном округе г. Москвы

- ближайшее окружение, сложившаяся инфраструктура способствуют текущему использованию оцениваемого объекта (торговое)
- текущее использование – торговое (магазин).
- ограничений для текущего использования нет.
- объект оценки невозможно использовать под жилье, учитывая критерий юридической правомочности.

Учитывая изложенные выше обстоятельства и рассуждения, принимая во внимание соответствие вариантов использования критериям отбора, что наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование с учетом функционального назначения.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)*: «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».

Сравнительный подход.

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.¹⁸

Доходный подход.

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.

¹⁸ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹⁹

Затратный подход.

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. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.²⁰

7.1. Выбор подходов и методов оценки нежилого помещения.

Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Проанализировав исходную информацию, оценщик пришел к выводу о не возможности применения в данном отчете методов затратного подхода по следующей причине:

- отсутствует информация о величине строительного объема оцениваемого объекта.
- отсутствует информация о количественных и качественных характеристиках, юридическом статусе земли, приходящейся на объект оценки, что является существенным фактором, ограничивающим возможность применения затратного подхода.
- расчет стоимости отдельного помещения через стоимость строительства здания целиком с последующим выделением стоимости этого помещения пропорционально общей площади даст результат с высокой погрешностью в расчетах, поскольку учет конструктивных элементов, относящихся к тому или иному помещению, затруднен
- согласно 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.

¹⁹ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

²⁰ Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

Обоснование использования сравнительного подхода.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования, на территории населенных пунктов Рязанской области.

Обоснование использования доходного подхода.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях к аренде объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

Таким образом, анализ достаточности имеющейся для оценки информации показал, что в отношении оцениваемого нежилого помещения возможно применение только сравнительного (метод сравнения продаж) и доходного подходов.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»* (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) 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;

е) 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;

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

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов

(«общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты недвижимости торгового назначения).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в одном районе с оцениваемым объектом).

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (п.22 ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты недвижимости свободного назначения).

Для определения стоимости единицы площади объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 90, стр.299 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород, 2016 г.), скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, при активном рынке, составляют, в среднем, 10,2%.

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

В отношении сравниваемых аналогов корректировка не применялась, поскольку аналоги подобраны с учетом сопоставимости местоположения с объектом оценки (один административный округ, близость к станциям метро и пр.).

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1 \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения; S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м; S_A – площадь объекта-аналога, кв. м., k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние и качество отделки:

Оценщик счел целесообразным отказаться от применения корректировки на данные факторы, поскольку аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на этаж:

Корректировка рассчитана согласно таблицы 50, стр.164 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород, 2016 г.) – зависимость стоимости объектов от расположения на этаже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

164

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости оцениваемого помещения.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого аналога.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.²¹

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации

²¹Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/kojefficient-variicii.php>

превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²²

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (25,38%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

²²Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Таблица №5.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_137.8_m_1163433098	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_418_m_1609807444	https://www.cian.ru/sale/commercial/193322130/
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17	Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42	Москва, м. Сходненская г, Героев Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1
Общая площадь, кв. м	137,8	418	137
Дата предложения	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория/назначение	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)
Инженерное оборудование (коммуникации)	Все	Все	Все
Этаж	1	1	2
Цена предложения, рублей	12600000	55800000	14000000
Цена предложения, рублей/кв. м	91437	133493	102190

Таблица №6.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_137.8_m_1163433098	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_418_m_1609807444	https://www.cian.ru/sale/commercial/193322130/
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Москва, ул. Сходненская, д.50	г. Москва, м. Сходненская, Туристская д.2 корп.5	Москва, Сходненская улица, 44/17	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 40К2
Общая площадь, кв. м	59,3	137,8	418	137
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)
Инженерное оборудование	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей		12600000	55800000	14000000
Цена предложения, руб./кв.м.		91437	133493	102190
Корректировка цены предложения (к-т)	-10,2%	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, рублей/кв.м		82110	119877	91766
Дата предложения		сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, рублей/кв.м		82110	119877	91766
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей		82110	119877	91766
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м		82110	119877	91766
Место расположения	г. Москва, ул. Сходненская, д.50	г. Москва, м. Сходненская, Туристская д.2 корп.5	Москва, Сходненская улица, 44/17	Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 40К2
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей		82110	119877	91766
Общая площадь, кв. м	59,3	137,8	418	137
Корректировка на масштаб (к-т)		1,11	1,26	1,10
Скорректированная цена, рублей		90777	151238	101382
Корректировка на этаж (к-т)		1,00	1,00	1,15
Скорректированная цена, рублей		90777	151238	116589
Количество корректировок		2	2	3
Весовые коэффициенты аналогов		0,38	0,38	0,25
Средневзвешенная стоимость, рублей	119 903			
Рыночная стоимость, рублей.	7 110 235			

9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7).

В соответствии с п.23 ФСО №3 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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 рынку 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном Отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчет чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧЭД).
4. Обоснование величины ставки капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости

Расчет ставки аренды объекта оценки.

Определение величины арендной платы для объекта оценки осуществляется в рамках сравнительного подхода к оценке, поскольку оценщик располагает достаточным количеством необходимой информации.

Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты недвижимости торгового, свободного назначения).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектом оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной.

Для определения величины арендной платы объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка ставки аренды:

Цены на ставки аренды, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 90, стр.299 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород, 2016 г.), скидки на торг в отношении ставок аренды для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, при активном рынке, составляют, в среднем, 8,4%.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

299

Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

Корректировка на место расположения:

В отношении сравниваемых аналогов корректировка не применялась, поскольку сравниваемые аналоги подобраны с учетом сопоставимости по данному параметру (один административный округ, близость к станциям метро и пр.).

Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработана ООО «ФБК» и содержится в Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_O}{S_A} \right)^k - 1 \text{ где:}$$

K_M – корректировка на общую площадь помещения; S_O – площадь оцениваемого помещения, кв. м; S_{OA} – площадь объекта-аналога, кв. м., k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Корректировка на физическое состояние и качество отделки:

Оценщик счел целесообразным отказаться от применения корректировки, поскольку по данному параметру аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на этаж:

Корректировка рассчитана согласно таблицы 50, стр.164 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород, 2016 г.) – зависимость стоимости объектов от расположения на этаже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

164

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости аренды оцениваемого помещения.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого аналога.

Различия скорректированных цен, по мнению оценщика, незначительны.

Для проверки однородности выбранных аналогов используется коэффициент вариации.²³

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации

²³Источник информации: <http://allfi.biz/financialmanagement/RiskAndReturns/koefficient-variarii.php>

превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).²⁴

Поскольку полученное значение коэффициента вариации (17,31%) не превышает допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

²⁴Источник информации: http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Таблица №7.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_35_m_1718143657	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_446_m_1009829960	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_970539041
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17	Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42	Москва, м. Сходненская г, Героев Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1
Общая площадь, кв. м	35	446	33
Дата предложения	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория/назначение	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)
Инженерное оборудование	Все	Все	Все
Цена предложения, рублей/кв. м в год	2500	1121	2167

Таблица №8.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_35_m_1718143657	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_446_m_1009829960	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_970539041
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	г. Москва, ул. Сходненская, д.50	Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17	Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42	Москва, м. Сходненская г, Героев Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1
Общая площадь, кв. м	59,3	30	446	59
Назначение	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)
Инженерное оборудование участков	Все	Все	Все	Все
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц		2500	1121	2167
Корректировка цены предложения (к-т)	-8,40%	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2290	1027	1985
Дата предложения		сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2290	1027	1985
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в		2290	1027	1985

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
месяц				
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2290	1027	1985
Место расположения	г. Москва, ул. Сходненская, д.50	Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17	Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42	Москва, м. Сходненская г, Героев Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2290	1027	1985
Общая площадь, кв. м	59,3	30	446	59
Корректировка на масштаб		0,94	1,27	0,93
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2151	1306	1851
Корректировка на этаж		1,00	1,16	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		2151	1514	1851
Количество корректировок		2	3	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,38	0,25	0,38
Ставка аренды, рублей кв. м в месяц	1879			

Расчет потерь от недозагрузки

Согласно таблицы 68 на стр. 215 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), потери от недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, при активном рынке, составляют, в среднем, 12,3%.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

215

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Величина операционных расходов, по данным справочника оценщика недвижимости, включает: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно таблицы 72 стр. 229 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости при активном рынке, составляют, в среднем, 17,9%.

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

229

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- ✓ дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- ✓ нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- ✓ кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

✓ метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u \text{ где}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

Определение ставки дисконтирования

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Для расчета принято значение ставки рефинансирования 7,25%.²⁵

Значение ставки рефинансирования-2018

Размер ставки рефинансирования в 2017-2018 гг. приведем в таблице:

Период	Размер ставки рефинансирования
с 19.09.2016 по 26.03.2017 (включительно)	10%
с 27.03.2017 по 01.05.2017 (включительно)	9,75%
с 02.05.2017 по 18.06.2017 (включительно)	9,25%
с 19.06.2017 по 17.09.2017 (включительно)	9%
с 18.09.2017 по 29.10.2017 (включительно)	8,5%
с 30.10.2017 по 17.12.2017 (включительно)	8,25%
с 18.12.2017 по 11.02.2018 (включительно)	7,75%
с 12.02.2018 по 25.03.2018 (включительно)	7,5%
с 26.03.2018	7,25%

²⁵ Источник информации: <http://glavkniga.ru/situations/k501648>

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица №9.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости (помещения 1 этажа)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания				1							
Неполучение платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		3									

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

По оценкам аналитиков²⁶, срок экспозиции для данного вида недвижимости, с учетом его особенностей, составляет, в среднем, до года, с учетом текущих кризисных явлений. В рамках настоящего Отчета, срок экспозиции принят на уровне 5 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t/12}}, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка;

t , – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

²⁶ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

Таким образом, в результате проведенного расчета поправка на неликвидность составила 2,87%.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление приведен в таблице ниже.

Таблица №10.

Расчет стоимости инвестиционного менеджмента (помещения 1 этажа)

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом			1						
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						
3	Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
5	Обеспечение отдачи вложений			1						
6	Обеспечение возврата заимствований			1						
7	Система принятия управленческих решений			1						
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений			1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итого:										
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		20								
Количество факторов		10								

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Расчет ставки дисконтирования методом «суммирования»

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	7,25%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	3,00%
Компенсация за низкую ликвидность	2,87%
Компенсация за управление инвестициями	2,00%
Ставка дисконтирования, %	15,12%

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение нормы возврата капитала

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

Так как, оценщик исходит из роста дохода, что обуславливает как минимум не падение рыночной стоимости, то логично использовать расчет нормы возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (метод Инвуда). Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям; определяется по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$1/S_n$ – фактор фонда возмещения;

i – ставка дисконтирования;

n – оставшийся экономический срок жизни объекта недвижимости.

Исходя из скорости изменения требований по функциональности к объектам недвижимости и целесообразности и осуществимости реконструкции рассматриваемого объекта недвижимости, оставшийся срок экономической службы объектов составляет около 20 лет.

Рассчитанное по приведенной выше формуле значение нормы возврата капитала составило 0,96%.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Таблица №14.

Расчет коэффициента капитализации

Компоненты	Значение
Ставка дисконтирования %	15,12%
Норма возврата капитала, %	0,96%
Ставка капитализации, %	16,09%

Следует учесть, что в современных кризисных условиях, величину ставки капитализации, рассчитанной указанным выше способом, следует уменьшить на величину ежегодного темпа роста.²⁷

Таблица №15.

Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации, %	16,09%
Ожидаемые темпы роста ²⁸	2,52
Ставка капитализации расчетная (в условиях кризиса), %	13,57

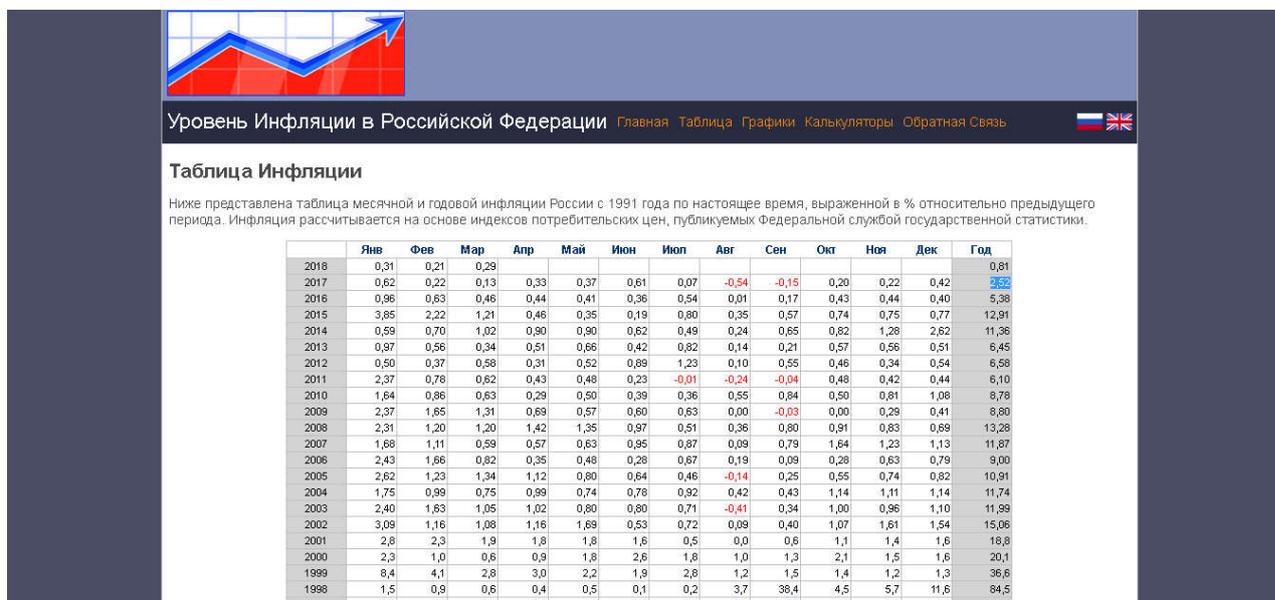


Рис.3. Уровень инфляции за 2017 год (определение величины ожидаемых темпов роста).

²⁷ Источник информации: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm (статья Лейфер Л.А. (Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса))

²⁸ Приняты на уровне инфляции из расчета 2,52% за 2017 г. (источник информации: http://уровень-инфляции.рф/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx)

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом.

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица №16.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Объект оценки
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	1 337 279
Общая площадь, м2	59,3
Рыночная рента, руб./месяц за 1 кв. м.	1879
Потери из-за вакансий и неплатежей	12,3%*
Эффективный валовой доход (ЭВД)	1 172 794
Операционные расходы	17,9%*
Чистый операционный доход (ЧОД)	933 421
Ставка капитализации	13,57%
Стоимость объекта оценки, руб.	6 880 292

Источник информации: расчеты Оценщика

* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7).

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

При согласовании результатов, полученных различными подходами к оценке, может быть использован алгоритм определения верхних и нижних границ диапазонов (интервалов) стоимости, полученных различными подходами к оценке или итоговой стоимости объекта оценки, на основе модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости.

пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.²⁹

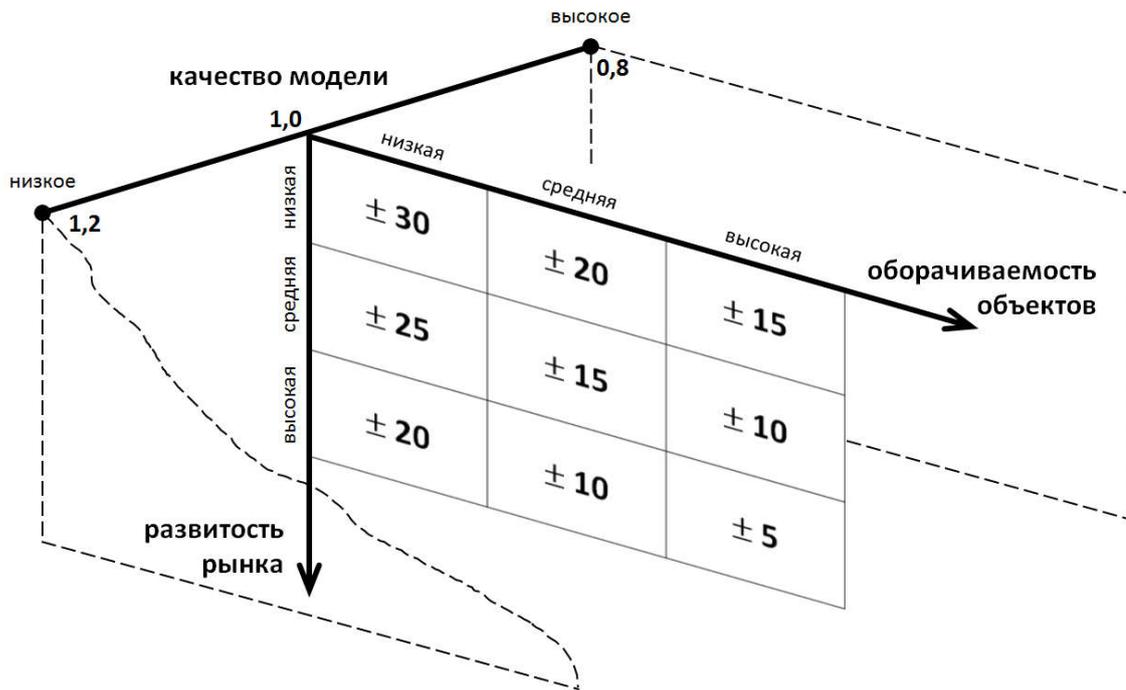


Рис. 4. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

²⁹ Источник информации: публикация в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы (Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ», Ильин М.О. к.э.н.,

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$\tilde{N}_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;;
 C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;;
 $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Предложенный в настоящих рекомендациях алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами.

Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

где: ρ_i – вес i -го подхода к оценке, доли ед.;;
 k_i – показатель качества модели расчета по i -му подходу к оценке, ед.;;
 n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

По рис. 3. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил $\pm 15\%$.

Анализ показателя качества модели приведен в таблице.

Таблица №17.

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели		среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели		специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели		1,0	1,0

Определение итоговой величины рыночной стоимости представлено в таблице.

Таблица №18.

Итоговое согласование результатов оценки

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	7 110 235	6 880 292
Показатель качества модели, ед.		1,0	1,0
Весовой коэффициент, доли ед.		0,50	0,50
Итоговая величина рыночной стоимости (округлено до тысяч)³⁰, руб.	6 995 000		

В результате, указанные веса распределились следующим образом:

1. Затратный подход – 0,00 (не применялся);
2. Сравнительный – 0,50;
3. Доходный подход – 0,50.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки представлена ниже.

Таблица №19.

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей	Рыночная стоимость, рублей, ³¹ с НДС
1	нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г.Москва, ул.Сходненская, д.50	Не применялся	7 110 235	6 880 292	6 995 000

Согласно п. 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого

³⁰ Итоговое значение округлено до тысяч (п. 14 ФСО №3).

³¹ Итоговое значение округлено до тысяч (п. 14 ФСО №3).

объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

– изложенные в данном Отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

– сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;

– я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;

– мое вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

– оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности СРО «РОО» (СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОО 2015);

– оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению данного Отчета об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности, и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г;

– оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

– оценщик произвел обследование имущества лично и никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке заключения;

– настоящий Отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после предоставления его Заказчику.

Русанов Сергей Иванович _____

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В соответствии с условиями договора №175-2/18 от 18.07.2018 г. на оказание оценочных услуг, ИП Русанов С.И. произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Ледер-Сервис»:

- ✓ **нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50 .**

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СВОД СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ РОО 2015).

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение с кадастровым номером 77:08:0004005:3682, назначение: нежилое, площадь 59,3 кв. м, этаж 1, адрес объекта: г. Москва, ул. Сходненская, д.50 , с учетом целей, задачи и назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округлённая до целой тысячи, составляет, 6 995 000 (Шесть миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.

**Индивидуальный предприниматель
Русанов С.И.**

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Складорова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
6. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.:Дело, 1995.-462 с.
7. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
8. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.:Дело Лтд,1994г.
9. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
10. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
11. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010
12. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
13. Учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).
14. Данные из сети Интернет.

**14. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

1. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 09.07.2018 г.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ.

Копии документов о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Русанов Сергей Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6102 № 569062, выдан 31.07.2002г.
Шацким РОВД Рязанской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«16» мая 2008г., регистрационный № 004460

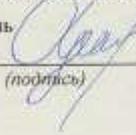
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «13» февраля 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0023356 *

Копия страхового полиса.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ				РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY	
Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105 т. (495) 750-5000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru				6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 750-5000, fax (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru	
ПОЛИС № 922/1326587056 страхования ответственности оценщика					
Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, 6, ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)					
Дата оформления полиса « 25 » января 2018 г.			Валюта страхования: Российские рубли		
Страхователь:		РУСАНОВ СЕРГЕЙ ИВАНОВИЧ Дата рождения: 02 октября 1976г. Адрес по месту регистрации: Рязанская обл., Шацкий р-он, ул. Садовая, 39 Паспорт: № 6102 569062 выдан: Шацким РОВД Рязанской обл. 31 июля 2002г. Член СРО оценщиков: «Российское общество оценщиков» тел. +79106435632			
1. Срок действия полиса:		С 00 часов 00 минут 01.02.2018г. по 24 часа 00 минут 31.01.2019г.			
2. Объект страхования:		2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.02.2015года.			
3. Страховой случай:		3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.			
4. Страховая сумма:		30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей			
5. Франшиза:		Страхование осуществляется без франшизы			
6. Страховая премия:		14 310 (Четырнадцать тысяч триста десять) рублей			
7. Порядок оплаты страховой премии:		Согласно Договору страхования			
8. Прилагаемые документы:		- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1326587056 от 25.01.2018г. - Правила страхования.			
Представитель страховщика: Губаренков Алексей Петрович					Код 14076662
Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.					
Страхователь		 М.П. (подпись)			
		 М.П. (подпись)			
					
БЛАНК РЕСО-ГОЛД 2015 ООО «Генеральная-Фирма» ОГРН: 509630171 Адрес: Москва, 119002, Тел: 88000000					

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010983-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Русанову Сергею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

Источники ценовой информации.

Продажа объектов свободного назначения

Аналог 1

**Помещение свободного назначения,
137.8 м²**

№ 1163433098, размещено 4 сентября в 12:05 📞 5222 (+11)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 499 300-30-30

[Написать сообщение](#)

ООО "ЦУН"
Агентство
На Авито с сентября 2016
Завершено 42 объявлений

15 объявлений пользователя

Контактное лицо
Артем, Алексей

Адрес
г. Москва, м. Сходненская, Туристская д.2
корп.5

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Помещение свободного назначения, 13... 12 600 000 ₽ Артем, Алексей



Площадь: 137.8 м²

Адрес: г. Москва, м. Сходненская, Туристская д.2 корп.5
 М Сходненская (1 км) М Планерная (1.8 км) М Тушинская (2.2 км)
[Скрыть карту](#)



Нежилое помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома. Объект расположен в центре обжитого квартала района «Южное Тушино». Помещение обладает отдельной входной группой, хорошей визуальной доступностью, подходными путями, необходимыми коммуникациями и полностью готово к использованию.

SAMSUNG QLED TV

Больше экран - ярче эмоции



7 тысяч ₽

Ресторан «Визит-клуб»

vizit-live.ru



Яндекс.Директ

Помещения свободного назначения

kapital62.ru



Аналог 2

Продам торговое помещение, 418 м²

55 800 000 ₽

№ 1609807444, размещено 8 сентября в 14:08  198 (+7) Добавить в избранное Добавить заметкуПоказать телефон
8 495 300-0000

Gladston (Гладстон)

Агентство

На Avito с сентября 2016 

Адрес

Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17

ОДИНОКО?

80% людей, работающих в коворкинге, оказываются наиболее продуктивными.

ПОДРОБНЕЕ

Офисы / Коворкинги
/ Переговорные

Rejus

  Продам торговое помещение, 418 м² 55 800 000 ₽

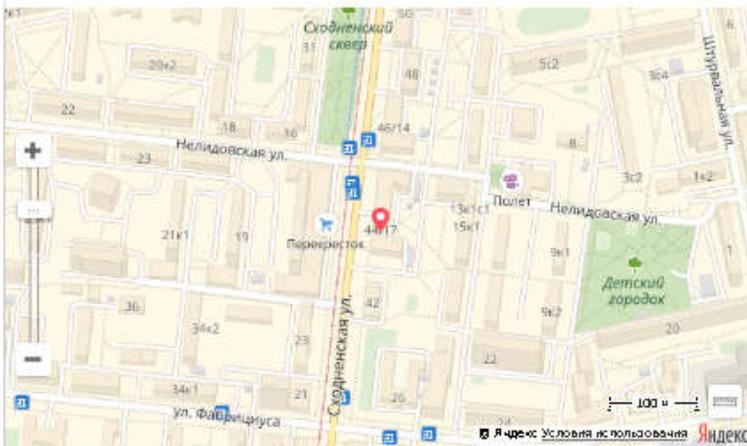
Гладстон (Gladston)

Показать телефон

Адрес: Москва, Сходненская улица, 44/17

 Сходненская (600 м)  Планерная (1.7 км)  Тушинская (2.1 км)

Скрыть карту



Предложение на продажу № 13849.

Студии рядом с м. Саларьево!

 old.a101.ruПлоский дизайн для максимальной эффективности...
Яндекс.Директ

Продажа арендного бизнеса

 soverent.ru

Аналог 3Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 40К2 [На карте](#)

Сходненская, 16 мин. пешком Речной вокзал, 24 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Площадь **137 м²** Этаж **2 из 2** Помещение **Свободно**

Мокрые точки в каждом кабинете. Инфраструктура развита.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена 14 000 000 Р
 Ставка 102 189 Р за м²
 Налог НДС включен: 6 125 500 Р

тографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Планировка Кабинетная
 Состояние Офисная отделка
 Мебель Нет
 Доступ Свободный

Парковка Наземная
 Количество мест 10

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 40К2

Офис, 137 м²**14 000 000 Р**

102 190 Р за м²

PRO

Светлана Иванова[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)

ЖК «LIFE
 От 160 т
 850 м2. (остеклен
 Тел. +499

Аренда объектов свободного назначения Аналог 1

Торговое помещение, 35 м²

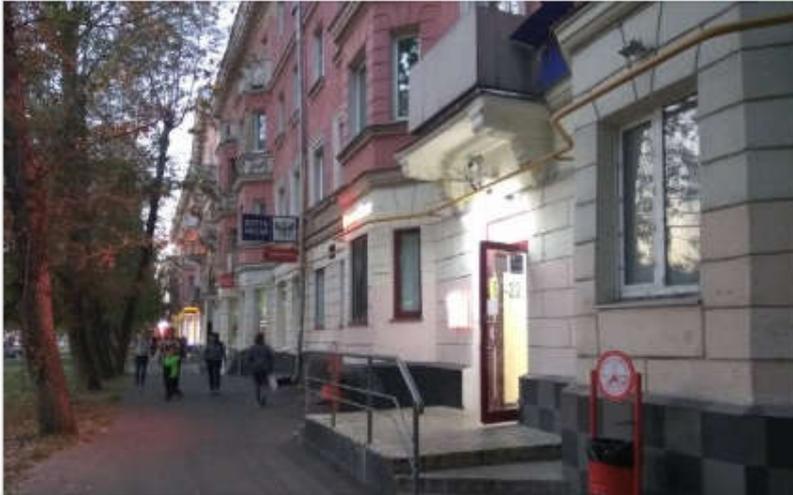
№ 1718143657, размещено 21 сентября в 11:41 ☎ 865 (+22)

87 500 Р в месяц

Залог 87 500 Р

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку



Показать телефон
8 977 300-30-30

Написать сообщение

Виктория

Агентство

На Авито с января 2017

В

Контактное лицо

Виктория

Адрес

Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17

♥ 📌 Торговое помещение, 35 м² 87 500 Р в месяц

Виктория

Показать телефон

Написать сообщение



Площадь: 35 м²

Адрес: Москва, м. Сходненская, Сходненская улица, 44/17

📍 Сходненская (600 м) 📍 Планерная (1.7 км) 📍 Тушинская (2.1 км)

Скрыть карту



Сдается торговое помещение свободного назначения под салон красоты / магазин продуктов / одежды / цветы и т.д.

Хочешь больше впечатлений?



* НьюЛед ТВ

Студии рядом с м. Саларьево!

old.a101.ru



Планируете дизайн-проект или дизайн-проект? ...
Яндекс.Директ

Ресторан «Визит-клуб»

vizit-live.ru



Аналог 2

Помещение свободного назначения, 446 м² 500 000 ₪ в месяц
Залог 500 000 ₪

№ 1009829960, размещено вчера в 22:13 912 (+47)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 916 xxx-xxx-xxx

[Написать сообщение](#)

Игорь
Арендодатель
На Авито с марта 2018
Завершено 7 объявлений

Адрес
Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42

[Помещение свободного назначения, 44...](#) 500 000 ₪ в месяц Игорь [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Avito

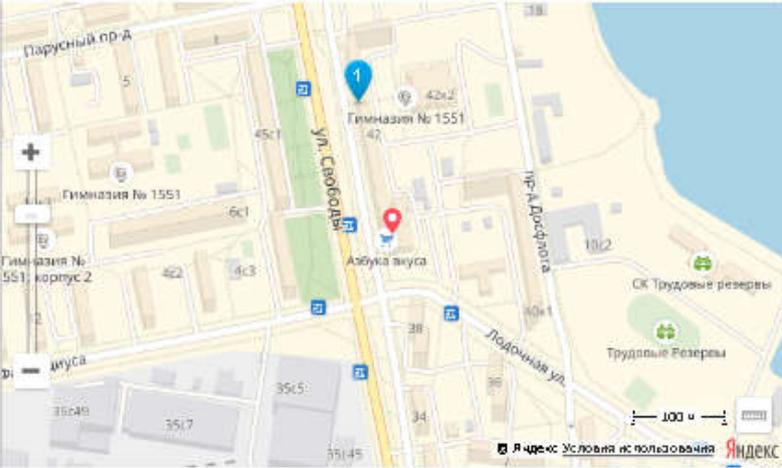


Площадь: 446 м²

Адрес: Москва, м. Сходненская, улица Свободы, 42

- M Сходненская (1.1 км)
- M Речной вокзал (1.7 км)
- M Водный стадион (2 км)

[Скрыть карту](#)



Помещение свободного назначения расположено на 2-м этаже торгового центра (1-й этаж магазин АЗБУКА ВКУСА)
Адрес ул. Свободы д.42 (метро Сходненская)

Хочешь больше впечатлений?



*Наклад ТВ

Участки земли в Подмоскowie

[oldcommercial.a101.ru](#)



Яндекс.Директ

Помещения свободного назначения

[kapital62.ru](#)



Аналог 3

Сдам помещение свободного назначения, 33 м²

№ 970539041, размещено 21 сентября в 16:10 133 (+17)

Добавить в избранное
Добавить заметку

71 500 Р в месяц

Залог 71 500 Р, без комиссии





Показать телефон
8 495 300-3030X

ИНКОМ-Недвижимость /
Коммерческая недвижимость
Агентство

Адрес:
Россия, Москва, м. Сходненская г, Героев
Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1

Сдам помещение свободного назначени... 71 500 Р в месяц ИНКОМ-Недвижимость [Показать телефон](#)

Площадь: 33 м²

Адрес: Россия, Москва, м. Сходненская г, Героев Панфиловцев ул, д. 8, корп. 1

Сходненская (500 м)
Планерная (700 м)
Речной вокзал (2.3 км)

[Скрыть карту](#)



кн-0016948: м. Сходненская, 1 минута пешком, ул. Героев Панфиловцев д.8 корп.1. Предлагается в аренду отличное помещение в шаговой доступности от метро - полезной площадью 33 кв.м. Помещение располагается на 1-м этаже 9-ти этажного жилого дома на 1-й линии домов. Фасад с витринным остеклением, возможность размещения наружной Вывески, кондиционирование. Весь 1-й этаж дома - исторически сложившаяся зона торговли и услуг. Договор прямой аренды от собственника. Предоставляется юридический адрес - ИФНС № 33. Идеально для размещения интерне-магазина, офиса продаж, курсы иностранных языков, офиса нотариуса, турфирм и т.п.

Помещения свободного назначения

[kapital62.ru](#)



Помещение для размещения на первом этаже на первом этаже
Яндекс.Директ

Помещение свободного назначения

[961-961.ru](#)



Яндекс.Директ

Копии документов, предоставленных Заказчиком.

ЗАО "Ледер-Сервис" <small>организация</small>		по ОКПО	
<small>структурное подразделение</small>		Вид деятельности	47.72
Основание для проведения инвентаризации: приказ <small>ненужное зачеркнуть</small>		номер	1
		дата	02 07 18
		Дата начала инвентаризации	02 07 18
		Дата окончания инвентаризации	09 07 18
		Вид операции	
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств		Номер документа	1
		Дата составления	09 07 18
Основные средства Здания и сооружения (кроме жилых)			
находящиеся ЗАО "Ледер-Сервис" <small>в собственности организации, на ответственном хранении, в т. ч. арендованные</small>			
Местонахождение 390013, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Вокзальная, д.26			
Арендодатель*			
РАСПИСКА			
К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства,			
Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:			
	Ликвидатор		Макаров Дмитрий Александрович
	<small>должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
	<small>должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
	<small>должность</small>	<small>подпись</small>	<small>расшифровка подписи</small>
<small>* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.</small>			
<small>2-я страница формы № ИНВ-1</small>			

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта документа регистрации	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ОС: Здания												
1	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Кадастровый № 62:29-0110014:378, адрес: 390037, г.Рязань, ул.Новоселов, д.7, помН1, площадь 480 кв.м. (Ипотека)				10 12 08				1	0,00		
2	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Кадастровый № 62:29-0070051:256, адрес: 390013, Рязанская обл., г. Рязань, ул.Вокзальная, д.26, пом Н9, площадь 358,5 кв.м. (Ипотека)				29 05 14				1	0,00		
3	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Кадастровый № 62:29-0080074:1007, адрес: 390006, Рязанская обл., г. Рязань, ул.Свободы, д.3, пом Н3, площадь 154,5 кв.м. (Ипотека)				06 11 08				1	0,00		
4	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, Кадастровый № 77:08:0004005:3682, адрес: 125363, г.Москва, ул.Сходненская, д.50, площадь 59,3 кв.м. (Ипотека)				09 06 14				1	0,00		
Итого по странице									4	0,00		
Итого по странице:												
а) количество порядковых номеров						Четыре <small>подпись</small>						
б) общее количество единиц фактически				4	Четыре <small>подпись</small>							
в) на сумму фактически				0,00	Ноль <small>подпись</small>							
										руб.	00	коп.

Итого по описи:			
а) количество порядковых номеров		Четыре	
		прописью	
б) общее количество единиц фактически	4	Четыре	
		прописью	
в) на сумму фактически	0,00	Ноль	
		прописью	
			руб. 00 коп.

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

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий		Спирягин Александр Михайлович
	должность	подпись	расшифровка подписи
Члены комиссии:	Ликвидатор		Макаров Дмитрий Александрович
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Спирягин Александр Михайлович
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи
	должность	подпись	расшифровка подписи

« 09 » июля 2018 г.