



**АГЕНТСТВО
П Р Я М Ы Х
ИНВЕСТИЦИЙ**

АО «Агентство Прямых Инвестиций»,
119002, Москва,
пер. Успенский, 10, стр. 1
тел. +7 (495) 725 4456
факс +7 (495) 725 4457
e-mail: corporate@ag-di.ru
www.ag-di.ru

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
рыночной стоимости объекта
недвижимости – нежилого здания
общественно-делового назначения
общей площадью 4 268,1 кв. м,
расположенного на земельном участке
площадью 875 кв. м по адресу:
г. Псков, Рижский проспект, д. 26**

Заказчик
Дата определения стоимости Объекта оценки
Дата составления Отчета
Порядковый номер Отчета

ООО «Гарант Инвест»
10 мая 2016 г.
21 июля 2016 г.
05/16-844

МОСКВА, 2016

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

21 июля 2016 г.
Конкурсному управляющему
ООО «Гарант Инвест»
Котову Д.М.
180021, г. Псков, ул. Инженерная, 9

Уважаемый Дмитрий Михайлович!

В соответствии с договором № ПСК-810/16 от 29 апреля 2016 г. АО «Агентство Прямых Инвестиций» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого здания общественно-делового назначения общей площадью 4 268,1 кв. м, расположенного на земельном участке площадью 875 кв. м, по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26.

Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на 10 мая 2016 года с целью установления начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии с требованиями п. 6 ст. 110, 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. (с изменениями и дополнениями). Оценка произведена на основании предоставленной документации, осмотра и устной информации представителей Заказчика. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

АО «Агентство Прямых Инвестиций» не проводило в рамках этой работы проверку предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания культурно-бытового назначения площадью 4 268,1 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 875 кв. м, по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26), округленно составляет:

	Без учета НДС:	С учетом НДС:
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	181 682 000	214 385 000
в том числе:		
право собственности на здание ТЦ «Меркурий», руб.	177 713 300	209 702 000
право аренды на земельный участок, руб.	3 968 700	4 683 000

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе со стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии со сводом Стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

С уважением,

Генеральный директор
АО «Агентство Прямых Инвестиций»



Н. К. Симонян

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Основание для проведения оценки	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	6
2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ.....	7
2.1. Имущественные права на объект оценки.....	7
2.2. Цели оценки.....	7
2.3. Предполагаемое использование результатов оценки.....	7
2.4. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	7
2.5. Вид стоимости	7
2.6. Дата оценки.....	8
2.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	8
2.8. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
5.1. Сведения о Заказчике оценки	11
5.2. Сведения об Исполнителе.....	11
5.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	16
10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
11.2. Информация о текущем использовании объекта оценки	25
11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	33
12.1. Инвестиции в недвижимость России.....	33
12.2. Обзор рынка недвижимости г. Пскова	34
12.3. Вывод по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости.....	39
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	41
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
14.1. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости.....	42
14.1.1. Затратный подход	42
14.1.2. Сравнительный подход	43

14.1.3.	Доходный подход	44
14.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	44
14.3.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	45
14.3.1.	ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
14.3.2.	ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
14.3.3.	ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
14.4.	ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	48
15.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
15.1.	Исходная информация	49
15.2.	МЕТОДЫ РАСЧЕТА ПОПРАВКИ	52
15.3.	ОБОСНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ, ИХ КВАЛИФИКАЦИЯ И СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ	52
15.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	53
15.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	61
16.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	73
16.1.	Исходная информация	73
16.2.	РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	75
16.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ	78
17.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
17.1.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	80
17.2.	ВЫДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
18.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	82
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ	83

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № ПСК-810/16 от 29 апреля 2016 г., заключенный между Заказчиком - ООО «Гарант Инвест» в лице конкурсного управляющего Котова Дмитрия Михайловича, действующего на основании определений Арбитражного суда Псковской области от 15.12.2015 г. и 22.12.2015 г. по делу № А52-3549/2014, и Исполнителем – АО «Агентство Прямых Инвестиций» в лице Генерального директора Симоняна Николая Камоевича, действующего на основании Устава.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: объект недвижимости - нежилое здание культурно-бытового назначения общей площадью 4 268,1 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 875 кв. м, по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26. Оценке подлежит право собственности на здание и право долгосрочной аренды земельного участка.

Оцениваемые права: Право собственности на здание торгового центра «Меркурий», а также право долгосрочной (20 лет) аренды на земельный участок, выделенный для его эксплуатации.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости в соответствии с требованиями п. 6 ст. 110, 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. (с изменениями и дополнениями).

Предполагаемое использование результатов оценки: для утверждения начальной цены имущества на торгах.

Принятый вариант наиболее эффективного использования: эксплуатация объекта в текущем состоянии в соответствии с разрешенным использованием.

Дата оценки: 10 мая 2016 г.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При расчете рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

Основные выводы		
Результаты применения подходов к оценке:	без НДС	С НДС
Сравнительный подход	188 647 145	222 603 631
Доходный подход	174 717 468	206 166 612
Полученная величина рыночной стоимости объекта оценки – здания на земельном участке	181 682 306	214 385 121

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания культурно-бытового назначения общей площадью 4 268,1 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 875 кв. м) по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26, по состоянию на 10 мая 2016 года округленно составляет:

	Без учета НДС:	С учетом НДС:
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	181 682 000	214 385 000
в том числе:		
право собственности на здание ТЦ «Меркурий», руб.	177 713 300	209 702 000
право аренды на земельный участок, руб.	3 968 700	4 683 000

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Отчет об оценке необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего документа. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на 10 мая 2016 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены продажи, которая реально может быть установлена на фактическую дату совершения сделки.

Оценщик



Здрогова С.Ю.

2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание культурно-бытового назначения (ТЦ «Меркурий») находится на праве собственности у ООО «Гарант Инвест» (ИНН 6027102875, КПП 602701001, ОГРН 1076027001841, дата регистрации в ЕГРЮЛ 20.03.2007 г., юридический адрес: 180021, г. Псков, ул. Инженерная, 9).

Земельный участок находится в собственности Российской Федерации, в ведении администрации города Пскова, арендатор - ООО «Гарант Инвест» (Договор аренды земельного участка приведен в Приложении).

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 606 часть 2, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Таким образом, имущественные права на объект оценки – право собственности на улучшения (нежилое здание культурно-бытового назначения) общей площадью 4 268,1 кв. м и право аренды на земельный участок площадью 875 кв. м.

2.2. ЦЕЛИ ОЦЕНКИ

Цель настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями п. 6 ст. 110, 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 г. (с изменениями и дополнениями) для утверждения начальной цены имущества на торгах.

2.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результат оценки рыночной стоимости предполагается использовать для утверждения начальной цены имущества на торгах.

2.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в пункте 2.3 настоящего Отчета.

2.5. ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «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, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

2.6. ДАТА ОЦЕНКИ

Датой оценки является 10 мая 2016 г. Все расчеты выполнены на эту дату.

Формулировка «...на дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Исполнителя настоящее Отчет об оценке имеет номер 05/16-844 .

Датой составления настоящего Отчета 21 июля 2016 г.

2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

См. пункт 6 Отчета «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете об оценке, мной проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего документа, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта, являющегося предметом настоящего Отчета об оценке, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного объекта или намеревающихся совершить с ним сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта или с деятельностью по оценке объекта, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества 27 октября 2014 г. По данным Заказчика, за период, прошедший с даты осмотра до даты оценки, существенного изменения в состоянии объекта оценки не произошло.
6. В процессе анализа данных и работы по оценке ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящие Отчет об оценке.
7. Оценка проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии со сводом Стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
8. Отчет об оценке является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика, и Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет об оценке.
10. Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет об оценке, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика, без письменного согласия на то Оценщика.

Оценщик _____



Здрогова С.Ю.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В процессе оценки были выполнены следующие работы:

- сбор информации о составе, размерах, техническом состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
- интервьюирование представителей Заказчика с целью сбора информации о состоянии и эксплуатационных характеристиках объекта;
- анализ местоположения оцениваемого объекта;
- анализ рынка аналогичных объектов;
- анализ возможности и необходимости применения подходов к оценке;
- оценка стоимости объекта с использованием выбранных подходов;
- подготовка Отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ЗАКАЗЧИК:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	ООО «Гарант Инвест»
Юридический адрес	180021, г. Псков, ул. Инженерная, д. 9
Почтовый адрес	123557, г. Москва, 557, а/я 11
ОГРН	1117746033052
Дата присвоения ОГРН	24.01.2011 г.
ИНН / КПП	6027102875 / 602701001
Банковские реквизиты	р/с 40702810920060007600 в Филиале № 7806 ВТБ24 (ПАО) г. Санкт-Петербург к/с 301018100300000000811 БИК 044030811

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

ФИО оценщика	Здрогова Светлана Юрьевна
Местонахождение оценщика	127006, Россия, г. Москва, пер. Успенский, дом 10, стр. 1
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включена в реестр саморегулируемой общественной организации «Российское Общество Оценщиков». Свидетельство о внесении в реестр № 007057 от 10.12.2010 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный диплом о профессиональной переподготовке в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) ПП №926118 от 24.05.2005 г., выданный Институтом профессиональной оценки при Финансовой Академии РФ.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика в ЗАО СК «Инвестиции и Финансы» №ГО-ОЦ-983/15 от 20.01.2015 г. Срок страхования с 20.01.2015 г. по 19.01.2019 г., лимит ответственности по всем страховым случаям в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет

СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	АО «Агентство Прямых Инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1027700249390 от 25.09.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127006, Россия, Москва, пер. Успенский, д. 10, стр. 1

Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя

Гражданская ответственность Исполнителя, связанная с возможным нанесением ущерба, застрахована в АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» на сумму 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей, страховой полис № ГО-ОЦ-982/15.

Срок действия с 20 января 2015 г. 19 января 2019 г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Не привлекались, кроме указанных в тексте Отчета об оценке

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не привлекались, кроме указанных по тексту Отчета.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий Отчет об оценке достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на проведение оценки.
2. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка не проводится.
3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, не проводится.
4. Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально.
5. Оценщик не несет ответственности за результаты оценки объектов, имеющих скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе, как по официальному вызову суда.
7. Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3 и 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611.
8. Отчет об оценке содержит обоснованное мнение профессионального Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
9. Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе Отчета об оценке.
10. В ходе беседы с представителями Заказчика и визуального осмотра состояния объекта оценки было выявлено, что объект недвижимости - нежилое здание культурно-бытового назначения было введено в эксплуатацию в августе 2012 г. Технические экспертизы по определению состояния здания не проводились. В результате осмотра Оценщиком было установлено, что состояние объекта можно признать отличным, не требующем ремонта.
11. Предполагается, что при различии даты осмотра объекта оценки и даты оценки изменения, влияющие на стоимость, отсутствуют.
12. Оценка выполнена в предположении отсутствия внутри здания оборудования, кроме оборудования, неотделимо связанного со зданием и необходимого для его непосредственной эксплуатации.
13. Земельный участок в составе объекта недвижимости находится в собственности Российской Федерации и оформлен Собственником здания в долгосрочную аренду (арендодатель – Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям). С учетом вышеуказанного, в объект оценки входит право собственности на улучшение (нежилое здание культурно-бытового назначения) и право аренды на участок, выделенный для его эксплуатации и обслуживания.
14. Земельный участок рассматривается с назначением под коммерческое строительство, преимущественно под общественно-деловую застройку. На текущее время назначение земельного участка «для размещения здания культурно-бытового назначения». Учитывая, что здание находится в зоне Д-1 - общественно-деловой зоне общегородского значения г. Пскова, и фактически используется по прямому назначению, в качестве наилучшего использования земельного участка принимается назначение «под коммерческое строительство, преимущественно строительство объектов культурно-бытового назначения».

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями);
4. Приказ Минэкономразвития №297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
5. Приказ Минэкономразвития №298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
6. Приказ Минэкономразвития №299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
7. Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении федерального стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
8. «Международные стандарты оценки 2011» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, перевод с английского под ред. Г.И.Микерина, И.Л.Артеменкова, Москва, 2013 г. – 188 с.
9. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
10. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
11. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
13. Фабозци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000.
14. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
15. Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.
16. Информация Интернета.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание от 14.06.2013 года серия 60 АЗ № 017047 (копия);
2. Договор аренды земельного участка от 07.08.2013 года №281 (копия);
3. Технический паспорт на здание от 18.05.2012 г. (копия);
4. Экспликация здания (копия);
5. Кадастровый паспорт земельного участка, отведенного под здание культурно-бытового назначения;
6. Градостроительный план земельного участка №56-845 от 03.12.2007 г. (копия).
7. Справка Заказчика о фактически сданных в аренду площадях ТЦ «Меркурий» по состоянию на февраль 2016 г.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В общих положениях п. 2 Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2 и 3 сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности». В общих положениях п. 2 ФСО № 7 говорится: «...Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

При проведении оценки использовался также свод стандартов Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015), так как Оценщик, подготовивший Отчет об оценке, обязан использовать стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

10. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Экспертном заключении были использованы следующие термины:

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

Сумма денежного выражения рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете профессионального оценщика, носит рекомендательный характер для клиента, работодателя, муниципальной администрации или суда.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии с международными стандартами оценки (в части не противоречащей законодательству РФ):

Земля необходима для нашей жизни и нашего существования. В силу своей важности, она находится в центре внимания юристов, географов, социологов, экономистов. Поскольку каждая из этих дисциплин имеет отношение к земле и к ее использованию, это влияет на общества наших стран и на наш мир.

Оценка земельного участка как пустующего или участка с улучшениями самой земли либо с улучшениями на земле является экономическим понятием. Земельный участок - пустующий или с улучшениями - называется также недвижимостью. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости - способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят такие факторы, как его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также специфическая полезность данного земельного участка.

Имущество является юридическим понятием. В юридическом смысле «имущество» представляет собой совокупность частных *прав собственности*. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют *недвижимым имуществом*. Физические объекты, не являющиеся недвижимостью, обозначаются юридическим термином *движимость*, а собственность на них называют *движимым имуществом*. Слово имущество, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимости либо к их комбинации.

Оценщики. Оценщики активов или Эксперты по оценке – это те, кто занимаются специальной экономической дисциплиной, связанной с проведением оценки (определением стоимости) активов и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться принципов высокой морали (Этики) и профессиональной практики (Стандартов).

Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных факторов. Общие факторы могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Независимое изменение специфических факторов, например технологии, может приводить к сдвигам в *спросе* и *предложении* и к значительным изменениям цен.

К оценке недвижимости применяются многие широко признанные принципы. Среди них - принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и другие. Общим для всех этих дополнительных принципов является их прямое или косвенное влияние

на степень полезности и производительность актива. Следовательно, можно утверждать, что полезность недвижимости отражает совокупное чистое воздействие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

Недвижимость определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между **недвижимостью** и *движимым имуществом*, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в Стандартах они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.

Понятие *недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество обычно представляет собой некоторое свидетельство о праве собственности - отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся денежной связи между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, - с другой. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическая концепция стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, приобретаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату действия оценки стоимости.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным продавцом и заинтересованным покупателем в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Аренда – имущественный наем одним лицом (арендатором) у другого лица (арендодателя) во временное владение и пользование (в т.ч. с правом выкупа) на определенный срок и условиях, а также за определенную плату имущества арендодателя для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности (с созданием арендного предприятия или без него) и для иных целей. Плата за пользование имуществом по договору аренды называется *арендной платой*.

Согласно ст. 614 ГК РФ, арендная плата может выступать в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

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

Виды стоимости определяются предполагаемым использованием результатов оценки, используются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Износ основных фондов (средств) – частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. *Физический износ* – уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. *Моральный (функциональный) износ* – уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. *Внешний износ* – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

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

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

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

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта имущества путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Наиболее эффективное использование объекта – это определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Объект оценки – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке имущества – документ доказательного характера, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и всех стандартов оценки.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Нежилое здание культурно-бытового назначения (офисно-торговый центр «Меркурий») общей площадью 4 268,1 кв. м по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26 находится в собственности ООО «Гарант Инвест».

Земельный участок, отведенный под его эксплуатацию и обслуживание (кадастровый номер 60:27:0050302:28), площадью 875 кв. м является собственностью субъекта Российской Федерации и используется ООО «Гарант Инвест» на правах долгосрочной аренды, арендодатель – Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям¹.

С учетом вышеуказанного в объект оценки входит право собственности на улучшение (нежилое здание) и право аренды на участок, выделенный для его эксплуатации и обслуживания.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку, оценка выполнена в предположении отсутствия обременений объекта недвижимости.

ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок (кадастровый номер 60:27:0050302:28) общей площадью 875 кв. м относится к категории «земель поселений» и имеет назначение «для эксплуатации и обслуживания здания культурно-бытового назначения». Земельный участок имеет все необходимые коммуникации.

На земельном участке расположено здание офисно-торгового центра «Меркурий» (пятиэтажное с цокольным этажом). Общая площадь застройки составляет 696,2 кв. м. Площадь улучшений равна 4 268,1 кв. м².

Таблица 1. Общие данные об улучшении и земельном участке, на котором оно расположено

Улучшение	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Площадь здания, кв. м	Высота здания, м	Объем здания, куб. м
Здание культурно-бытового назначения	875	696,2	4 268,1	20,85	17 340

Источник: по данным Свидетельства о праве собственности и технического паспорта

Оценщик определил состояние здания по результатам осмотра. Данные о состоянии конструктивных элементов здания представлены далее в таблице.

¹ Договор аренды земельного участка № 281 от 07 августа 2013 г. сроком на 20 (двадцать) лет до 07 августа 2033 г. приведен в Приложении к настоящему Отчету.

² Площадь застройки и объемные характеристики приняты по данным технического паспорта, площадь улучшений – по данным свидетельства о праве собственности на здание.

Таблица 2. Сведения о состоянии здания на дату оценки

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ					
Адрес	г. Псков, Рижский проспект, д. 26				
Станция ж/д	Псков				
Удаленность от ближайшей станции ж/д	15 мин.		<input type="checkbox"/> пешком	<input checked="" type="checkbox"/> транспортом	
Территориальное расположение здания	Район Завеличье (новый торгово-деловой центр)				
Транспортная доступность	<input checked="" type="checkbox"/> хорошая		<input type="checkbox"/> средняя		<input type="checkbox"/> плохая
Функциональное назначение	<input type="checkbox"/> административное	<input type="checkbox"/> производство/склад	<input checked="" type="checkbox"/> торговое/офисное		<input type="checkbox"/> иное
Год постройки	2012				
Группа капитальности	I				
Общая площадь, кв.м.	4 268,1				
Площадь застройки, кв.м.	696,2				
Этажность здания	5 + цоколь				
Подземная этажность	нет				
Площадь ЗУ, кв.м.	875				
Износ по данным БТИ	3%				
Памятник архитектуры	<input type="checkbox"/> да		<input checked="" type="checkbox"/> нет		
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ					
Элемент	Материал	Состояние	Элемент	Материал	Состояние
Фундаменты	<input type="checkbox"/> кирпичные ленточные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное	Стены	<input type="checkbox"/> кирпичные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное
	<input checked="" type="checkbox"/> бетонные блоки	<input type="checkbox"/> нормальное		<input type="checkbox"/> металлические (без утепл.)	<input type="checkbox"/> нормальное
	<input type="checkbox"/> сборные ж/б	<input type="checkbox"/> удовлетворительное		<input type="checkbox"/> сэндвич-панели	<input type="checkbox"/> удовлетворительное
	<input type="checkbox"/> монолитные	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное		<input type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное
	<input type="checkbox"/> свайные ж/б	<input type="checkbox"/> аварийное		<input checked="" type="checkbox"/> пенобетонные блоки	<input type="checkbox"/> аварийное
	<input type="checkbox"/> прочие _____			<input type="checkbox"/> панельные	
Кровля	<input type="checkbox"/> рубероид	<input checked="" type="checkbox"/> отличное	Перегородки	<input type="checkbox"/> прочие _____	
	<input type="checkbox"/> шифер	<input type="checkbox"/> нормальное		<input checked="" type="checkbox"/> кирпичные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное
	<input type="checkbox"/> металл	<input type="checkbox"/> удовлетворительное		<input type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> нормальное
	<input type="checkbox"/> черепица	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное		<input type="checkbox"/> железобетонные	<input type="checkbox"/> удовлетворительное
	<input checked="" type="checkbox"/> совмещенная мягкая	<input type="checkbox"/> аварийное		<input type="checkbox"/> гипсобетонные	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное
Полы	<input checked="" type="checkbox"/> бетонные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное	Перекрытия	<input type="checkbox"/> металлические	<input type="checkbox"/> аварийное
	<input type="checkbox"/> ковровые	<input type="checkbox"/> нормальное		<input checked="" type="checkbox"/> стеклянные монтируемые	
	<input type="checkbox"/> паркетные	<input type="checkbox"/> удовлетворительное		<input checked="" type="checkbox"/> железобетонные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное
	<input type="checkbox"/> линолеумные	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное		<input type="checkbox"/> металлические	<input type="checkbox"/> нормальное
	<input checked="" type="checkbox"/> плитка	<input type="checkbox"/> аварийное		<input type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> удовлетворительное
	<input type="checkbox"/> прочие _____			<input type="checkbox"/> прочие _____	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное
Проемы дверные	<input checked="" type="checkbox"/> стеклянные	<input checked="" type="checkbox"/> отличное	Проемы оконные	<input type="checkbox"/> металлические	<input checked="" type="checkbox"/> отличное
	<input checked="" type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> нормальное		<input type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> нормальное
	<input checked="" type="checkbox"/> металлические	<input type="checkbox"/> удовлетворительное		<input checked="" type="checkbox"/> стеклопакет	<input type="checkbox"/> удовлетворительное
	<input type="checkbox"/> прочие _____	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное		<input type="checkbox"/> прочие _____	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное
Внешняя отделка	<input type="checkbox"/> штукатурка и окраска	<input checked="" type="checkbox"/> отличное	Внутренняя отделка	<input type="checkbox"/> качественными материалами	<input checked="" type="checkbox"/> отличное
	<input type="checkbox"/> без отделки	<input type="checkbox"/> нормальное		<input checked="" type="checkbox"/> улучшенная	<input type="checkbox"/> нормальное
	<input checked="" type="checkbox"/> декоративный материал	<input type="checkbox"/> удовлетворительное		<input type="checkbox"/> простая	<input type="checkbox"/> удовлетворительное
	<input type="checkbox"/> прочие _____	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное		<input type="checkbox"/> отделка производственно-	<input type="checkbox"/> неудовлетворительное
	<input type="checkbox"/> прочие _____	<input type="checkbox"/> аварийное		<input type="checkbox"/> без отделки	<input type="checkbox"/> аварийное
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ					
<input checked="" type="checkbox"/> холодное водоснабжения	<input checked="" type="checkbox"/> центральное отопление	<input type="checkbox"/> газоснабжение	<input checked="" type="checkbox"/> лифты		
<input checked="" type="checkbox"/> горячее водоснабжения	<input type="checkbox"/> местное отопление	<input checked="" type="checkbox"/> вентиляция	<input checked="" type="checkbox"/> телефон		
<input checked="" type="checkbox"/> пожарно-охранная сигнализация	<input checked="" type="checkbox"/> электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/> канализация	<input checked="" type="checkbox"/> интернет		

Источник: составлено АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Оценщик проанализировал имеющиеся в составе объекта недвижимости помещения с учетом конструктивно-планировочного решения здания с целью выявления эффективных (доходоприносящих) площадей офисно-торгового центра «Меркурий».

Таблица 3. Распределение площадей оцениваемого объекта

	Общая площадь	Основная площадь	Вспомогательная площадь	Площадь балконов	Лестницы, лифты
Цоколь, кв. м	574,4	534,7	9,4		30,3
Надземная часть, кв. м	3 693,7	3 238,0	111,1	45,1	299,5
1 этаж	574	507,6	26,1		40,3
2 этаж	788,4	701,5	22,1		64,8
3 этаж	786,4	700,8	20,8		64,8
4 этаж	788,3	703,5	20		64,8
5 этаж	756,6	624,6	22,1	45,1	64,8
ВСЕГО, кв. м	4 268,1	3 772,7	120,5	45,1	329,8

Источник: данные технического паспорта на здание

Площадь коридоров, санузлов, лестничных клеток и т. п. сдать в аренду нельзя. По результатам осмотра ТОЦ «Меркурий», Оценщик определил, что эффективная площадь здания соответствует основной площади (по данным технического паспорта).

Далее к расчету доходным подходом нами была принята площадь в размере 3 772,7 кв. м, для сравнительного подхода - площадь 4 268,1 кв. м. Часть этих площадей (574,4 кв. м) находится в цоколе здания (имеет окна выше уровня земли). Другая часть торгово-офисного назначения находится на 1-5 этажах; автономного доступа (отдельного входа) к этим помещениям нет. Доступ в торговые и офисные помещения осуществляется через два общих входа в торцевых частях здания, совмещенных с лестницей. Здание оборудовано двумя лифтами *OTIS*, рассчитанными на 8 человек каждый.

В оцениваемом офисно-торговом центре практически отсутствуют стационарные внутренние перегородки, вместо них для разделения помещений на каждом этаже используются легко монтируемые стеклянные перегородки, которые позволяют создать бизнес-пространство практически любой площади под требования конкретного арендатора. Часть помещений, находящихся в центральной части каждого этажа, лишены оконных проемов и естественного освещения.

Помещения в цоколе и на 1-3 этажах используются как торговые, на 4 и 5 этажах здания находятся офисы и офисы продаж.

В рамках настоящей работы принималась следующая градация состояния объекта оценки.

Таблица 4. Градация состояния объекта недвижимости

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охрannое оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охрannое оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

На баланс ООО «Гарант Инвест»³ объект оценки поступил в отличном состоянии, не требующем ремонта, с минимальной степенью износа. Экспертиза состояния объекта не проводилась.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Начальная балансовая стоимость объекта оценки равна 134 832 тыс. руб. Сведениями об остаточной балансовой стоимости объекта на дату оценки Оценщик не располагает, но данный факт не повлиял на результат расчета рыночной стоимости.

ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физический износ – снижение физико-механических характеристик материалов конструкций объекта, его прочности, устойчивости под влиянием времени и условий эксплуатации.

Понятие устаревания и износа к земельному участку не применимо.

В данном случае в результате осмотра было установлено, что состояние объекта оценки можно признать отличным, не требующим ремонта. Учитывая, что срок эксплуатации здания менее 4 лет, Оценщик принял физический износ на уровне 10%, в соответствии с таблицей для оценки стоимости активной части основных фондов.

Таблица 5. Ориентировочная оценка физического износа сооружений, передаточных устройств

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемышках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемышкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник: А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. М., 1997

Признаки функционального⁴ и экономического⁵ износа отсутствуют.

³ Балансодержатель (Собственник) здания на дату оценки.

⁴ Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

⁵ Внешний (экономический) износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время объект оценки эксплуатируется по прямому назначению - в качестве офисно-торгового центра.

11.3. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оцениваемый объект находится по адресу: г. Псков, Рижский проспект, 26.

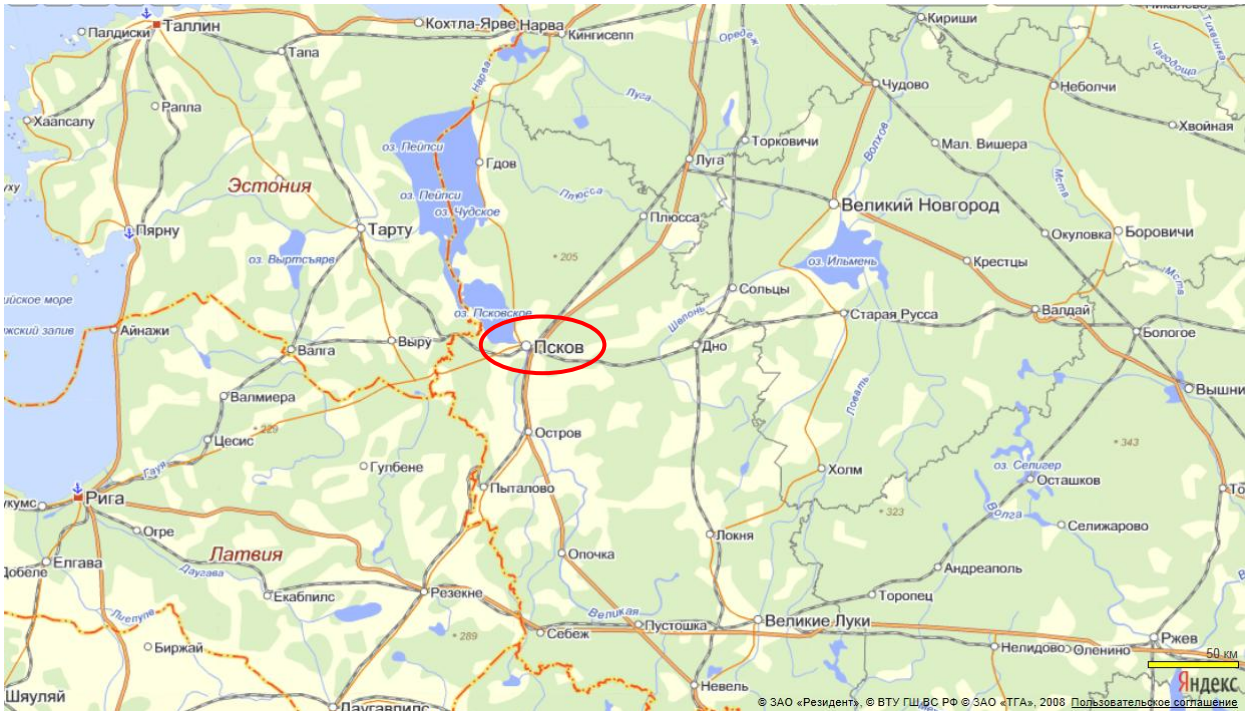


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки на карте Псковской области

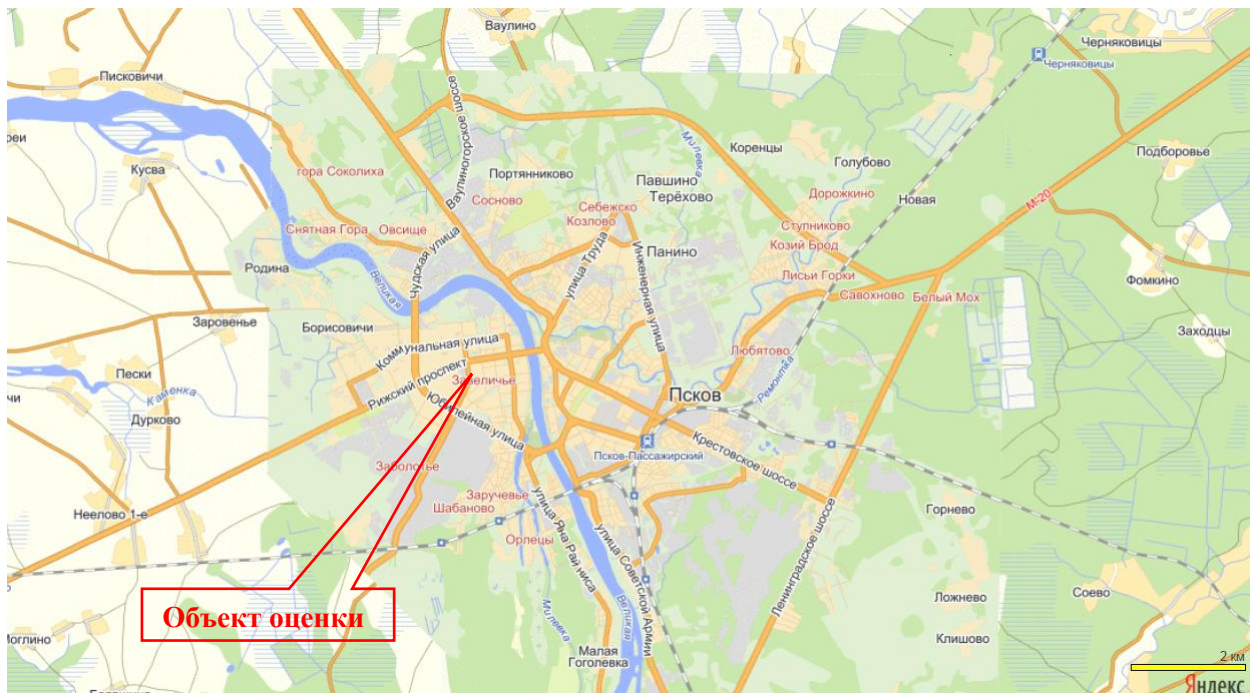


Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки на карте г. Пскова

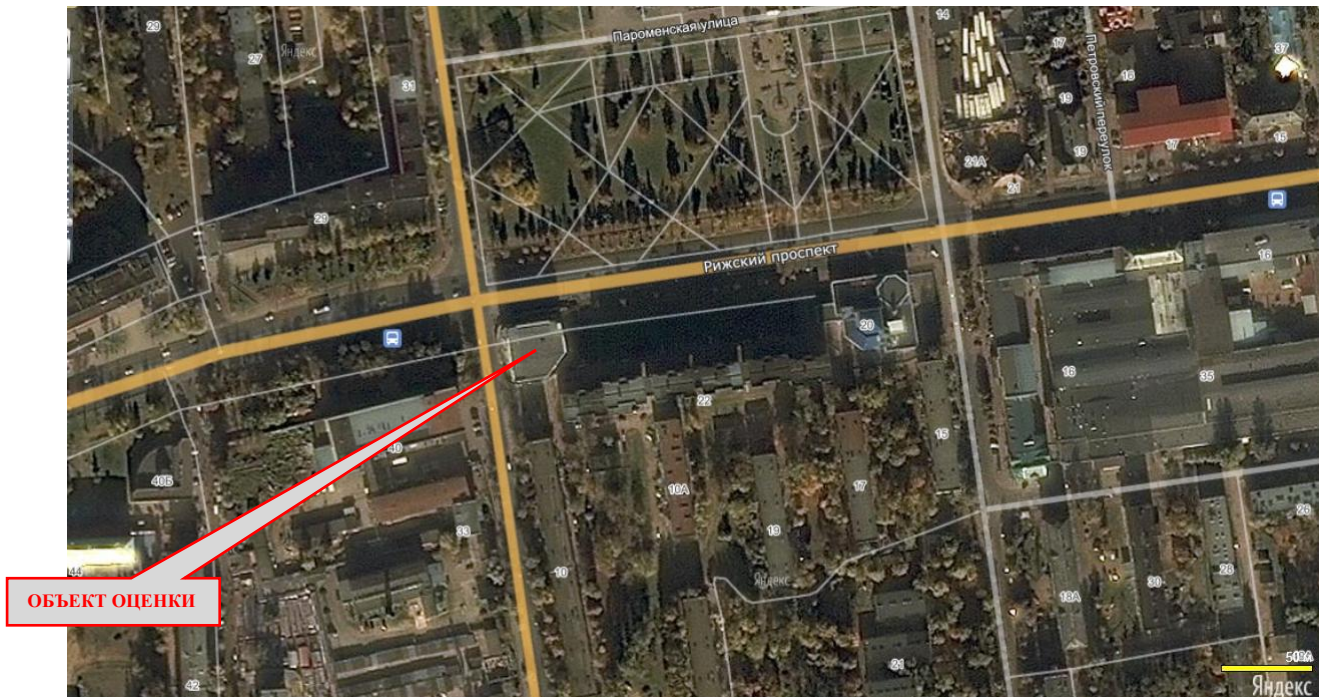
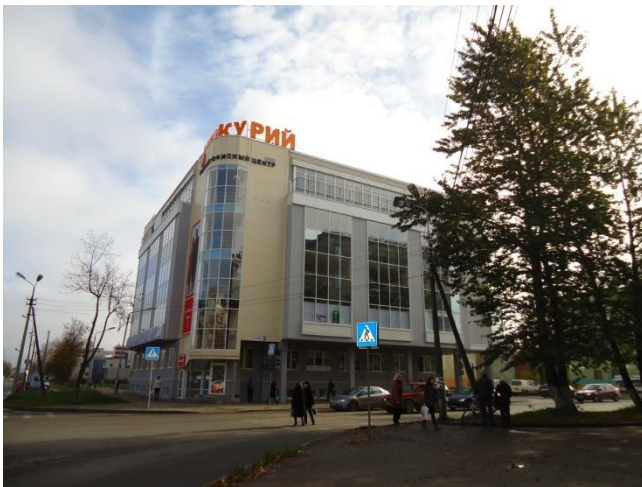
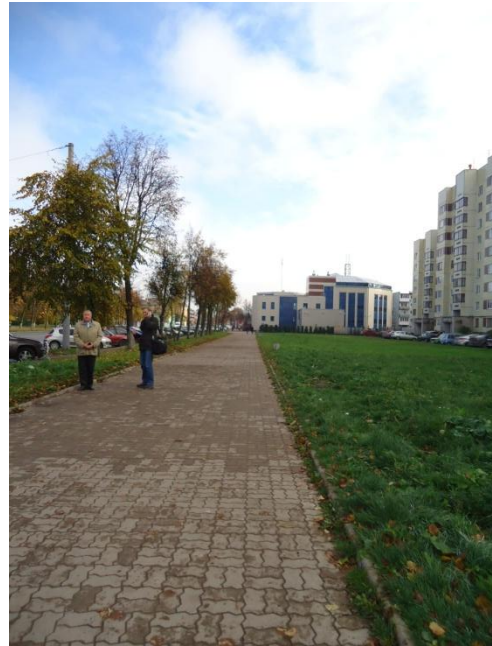


Рисунок 3. Месторасположение объекта оценки на карте г. Пскова (укрупненно)

Фотографии объекта оценки (внешнего вида и внутренних помещений), подъездных путей и прилегающей территории представлены далее:









КРАТКИЙ ОБЗОР ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие сведения о Псковской области и г. Пскове

Современная Псковская область (дата образования 23 августа 1944 г.) это территория на северо-западе Российской Федерации площадью 55,3 тыс. кв. км. Протяженность области с севера на юг 380 км, с запада на восток 260 км. Псковская область вместе с Санкт-Петербургом, Ленинградской, Новгородской и Калининградской областями входит в состав Северо-Западной России. Область расположена в крайней юго-западной части данного географического района, на границе с тремя другими государствами: Эстонией, Латвией и Республикой Беларусь (Белоруссией). Область -единственная на западе Европейской России, граничащая сразу с тремя государствами. Общая длина государственной границы составляет 789 км, в том числе с Эстонией 270 км, Латвией 214 км. Республикой Беларусь 305 км.

Климат. Псковская область расположена в умеренном климатическом поясе между 55° и 59° северной широты. Климат области характеризуется как умеренно-континентальный, влажный, смягченный близостью Атлантического океана. Умеренно теплое лето. Средняя температура июля +17,1°С, сравнительно мягкая зима. За год здесь выпадает 625 мм осадков. Влажность воздуха около 80%. В течение года преобладают южные и юго-западные ветры (16-21% от повторяемости всех других направлений), а также юго-восточные и западные (12-16%). Псковская область расположена в зоне стабильной и благоприятной экологии и привлекательного ландшафта.

Численность населения области на начало 2016 года составила 646 374 человека, (0,5% населения России), в том числе городское 70,53%, сельское 29,47%. Область входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-Западного экономического района. Административное деление области: 24 района и 14 городов. Наиболее крупные города: Псков (208,145 тыс. человек на 01.01.2016г.), Великие Луки (94,021 тыс. человек), Остров (20,711 тыс. человек).

Выгодное геополитическое положение. Удаленность г. Пскова: от Санкт-Петербурга: 286 км; от Риги: 300 км; от Таллинна: 360 км; от Москвы: 600 км; от Стокгольма: 860 км; от Хельсинки: 700 км; от Берлина: 1200 км; от Брюсселя: 1740 км.

Промышленный потенциал. Сложившаяся специализация предприятий, высокая доля наукоемких производств. машиностроение и металлообработка (электротехника, производство оборудования для текстильной, пищевой, торфяной промышленности, радиоэлектроника), легкая, пищевая, деревообрабатывающая, торфяная и строительных материалов. Структура объема выпуска продукции промышленности города:

- машиностроение, металлообработка – 47,3%;
- пищевая - 27,5%;
- легкая – 7,4%;
- черная металлургия - 7,3%;
- мукомольно-крупяная и комбикормовая - 5,8%;
- производство строительных материалов - 2,4%;
- лесная, деревообрабатывающая - 0,7%;
- полиграфическая - 0,4%;
- медицинская - 0,1%;
- прочая - 1,1%.

Сельское хозяйство. Псковская область располагает половиной сельскохозяйственных угодий Северо-Запада России. Основу сельского хозяйства составляют молочно-мясное животноводство, производство овощей и картофеля и льноводство. Предприятия отрасли расположены практически во всех городах и районных центрах области. При достаточно высоком качестве продуктов цены на них здесь на 10-15% ниже, чем у аналогичной продукции заводов Санкт-Петербурга и стран Балтии, что обеспечивает им спрос не только в регионе, но и за его пределами.

Торговля. Сфера торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения представлена 951 предприятием продовольственной и непродовольственной торговли (из них 19 торговых комплексов), 271 — общественного питания, 434 — бытового обслуживания, 430 — стационарной мелкорозничной торговли (павильоны, киоски), 154 точками нестационарной мелкорозничной торговли, одним рынком и 6 торговыми площадками, с количеством работающих более 22 000 человек.

Обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в городе превышает нормативы по продовольственной и непродовольственной группе товаров более чем в 3 раза.

В городе функционируют 105 сетевых магазинов, представляющих:

- 3 федеральные торговые сети — 28 магазинов: «Пятерочка», «Дикси», «Магнит»;
- 1 региональная торговая сеть ООО «Вольный купец» (г. Тверь) на площадях бывшей торговой сети «Трешечка» — 12 магазинов;

— местные торговые сети — 20 магазинов: «Империал», «Пчелка», «Себор», «Хорошо»;

— от предприятий-производителей — 37 магазинов: «Псковмясопром», «Данси», «Русский хлеб», Городской молочный завод, ТД «Псковский», совхоз «Шелонский», «Важная птица» Великолукский мясокомбинат.

В целом по городу насчитывается более 70 магазинов эконом-класса, придерживающихся политики низких цен на товары первой необходимости. Открыты 52 предприятия, в том числе предприятий торговли — 36, общественного питания — 14, бытового обслуживания — 2, в том числе магазины «шаговой доступности, позволяющие покупателям приобретать товары первой необходимости вблизи от места их проживания: 6 предприятий торговли и 3 общественного питания. С 2009 года в районе Запсковья открыты гипермаркет «Караван», «Тележка», магазин «Дикси», «Магнит» на Завеличье, 2 магазина ТД «Псковмясопром», а также рестораны «Примостье» на Советской набережной, бар и закусочная в Гостевом Доме «У Покровки», ресторан «Двор Подзноева», кафе «Летний Сад», кафе «Элит», кафе «Панорама-бар» в ЦУМе, 2 и др.

Транспорт. Город Псков - важный транспортный узел в масштабе всего Балтийского региона. Через него проходят транзитные железнодорожные пути, связывающие Северо-Запад России и Санкт-Петербург с Западной Европой, Калининградской областью, автомагистралями он связан со странами Балтии, Беларусью, Украиной. Имеется международный аэропорт, речной порт и таможенный терминал. Магистральные автотрассы и сеть железных дорог соединяют Псков с Москвой, Санкт-Петербургом, Ригой, Таллинном, Львовом, Одессой, портами Мурманска и Калининграда. Протяжённость дорог с твёрдым покрытием составляет более 9900 км. В перспективе Псков и Псковская область - удобный и надежный транспортный коридор, соединяющий ЕС и Россию. Псковская область располагает хорошими возможностями выхода как на Российский рынок, а близость к европейскому сектору мирового рынка; возможность выхода к морским портам Балтийского моря; предполагает возможность приграничного сотрудничества. Экспортно-импортный грузопоток, проходящий через Псковскую область, составляет около 12% от общероссийского объёма.

Кадровый потенциал. Наличие подготовленного, высококвалифицированного кадрового потенциала, неполное использование его возможностей, дешёвая рабочая сила и благоприятный социальный климат делает Псков идеальным местом для стабильного и долговременного бизнес-сотрудничества. В экономике занято - 40% населения (около 81 тыс. человек). Действует долгосрочная целевая программа муниципального образования «Город Псков», «План первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Псковской области в 2015 году и на 2016–2017 годы».

Устойчивая **социальная и политическая обстановка**, отсутствие национальных антагонизмов, относительно спокойная криминогенная обстановка.

Достаточное количество свободной земли и производственных площадей, обеспеченных полным набором необходимой инфраструктуры. Псков занимает площадь 94,2 кв. км, в том числе леса занимают 10 кв. км, зеленые насаждения общего пользования - 1,4 кв. км, водоемы, акватории рек - 4,2 кв. км, жилая и общественная застройка - 17,6 кв. км, промышленная и коммунально-складская застройка - 16,8 кв. км. Перспективы под жилую и общественную застройку - 382 гектара, перспективы под промышленную застройку - 140 гектаров.

Развитая инфраструктура инвестиционного процесса. На территории города работают 10 кредитных организаций, 9 аудиторских фирм, 3 лизинговые компании, 23 страховые компании.

В городе работают три дипломатических учреждения: Представительство МИД РФ, Консульство Латвийской Республики, Псковская канцелярия Генерального Консульства Эстонской Республики в Санкт-Петербурге. В Пскове работает Торгово-Промышленная Палата Псковской области, Псковская Коммерческая палата, Фонд "Агентство регионального развития Псковской области".

Историко-культурный потенциал представлен:

- Шедевром мировой культуры - ансамблем фресковой живописи XII века в Свято-Преображенском соборе Мирожского монастыря;
- Образец оборонного зодчества - Псковский Кремль с Троицким кафедральным собором (XVII век);

- Около 40 храмов XIII-XIX веков, городские крепостные стены и башни;
- Псково-Печерский Успенский мужской монастырь - воплощение величия русского церковного зодчества, существующий более 500 лет;
- Изборск - крепость IX века - одно из немногих сохранившихся оборонительных сооружений Древней Руси;
- Государственный Пушкинский заповедник - родовое имение Ганнибалов-Пушкиных, место погребения А. С. Пушкина;
- Усадьбы великих русских композиторов М. П. Мусоргского и Н. А. Римского-Корсакова.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ЯНВАРЬ 2016 ГОДА

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели Псковской области

	Январь 2016 ⁶	Январь 2016 в % к январю 2015	Январь 2016 в % к декабрю 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млн руб.	18988	100,0	76,6
Индекс промышленного производства, %		111,7	76,7
Оборот розничной торговли, млн руб.	7276,8	84,6	78,3
Объем платных услуг населению, млн руб.	1810,4	98,9	98,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек		5467	5955
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника (оценка), рублей	25529	99,2	121,9
Индекс цен производителей промтоваров, %		104,9	100,9
Индекс потребительских цен, %		110,6	101,0

<http://pskovstat.gks.ru/>

⁶ Более актуальная статистическая информация на дату выпуска Отчета об оценке не опубликована.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

12.1. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ

Итоги за 2015 г.

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по предварительным итогам года составил \$2,47 млрд, говорится в исследовании, подготовленном международной консалтинговой компанией Cushman & Wakefield. Для сравнения: суммарная стоимость сделок за прошлый год составила \$4,3 млрд, за 2009 год — примерно \$2,2 млрд. Таким образом, объем инвестиций в этом году в долларовом исчислении упал на 43% по сравнению с 2014 годом.

Суммарный объем сделок, заверенных в четвертом квартале текущего года, по данным Cushman & Wakefield, составляет около \$444 млн. Пока это самый низкий квартальный показатель со времен кризисного 2008 года, отмечается в исследовании.

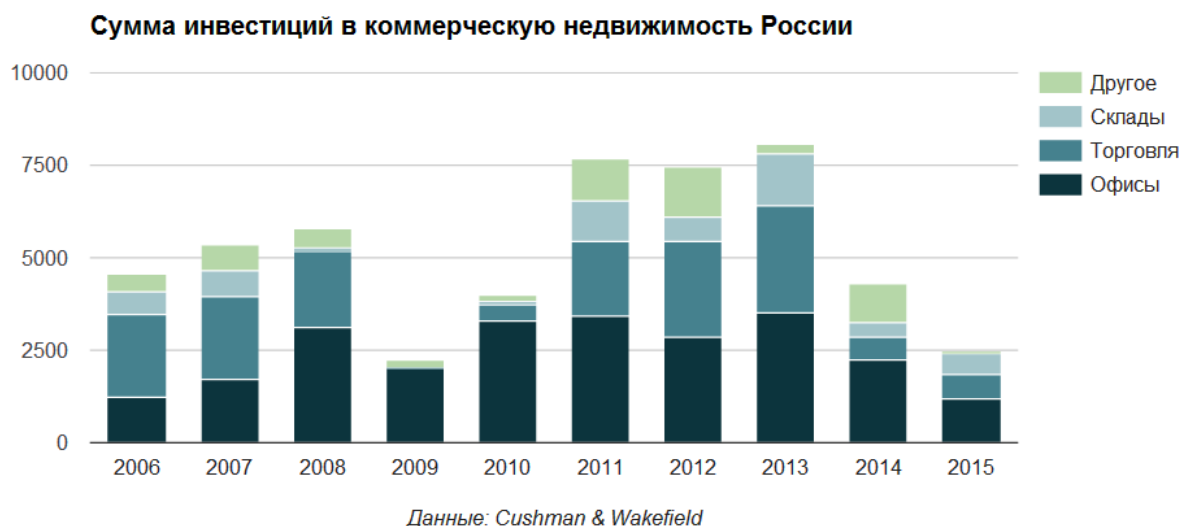


Рисунок 4. Динамика инвестиций в недвижимость России, млн долл. (Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям)

Источник: <http://realty.rbc.ru/articles/30/11/2015/562949998486537.shtml>

Однако эти цифры не являются абсолютно справедливым индикатором оценки текущей ситуации, считают в компании. «Так как основным драйвером снижения стало обесценение рубля на 56% в 2015 году по сравнению с 2014-м, в текущем году намечилось окончательное завершение перехода на рублевую экономику (рублевые доходы и расходы) во всех секторах коммерческой недвижимости. Цены на активы также сейчас формируются, исходя из расчетов в рублях. В данной связи можно говорить о снижении на 17 млрд руб., или на 10% по сравнению с 2014 годом (150 млрд руб. и 167 млрд руб.)», — поясняет старший директор отдела рынков капитала и инвестиций Cushman & Wakefield Андрей Безверхий.

В 2015 году, как и в предыдущие периоды, подавляющее большинство сделок, по данным компании, было сконцентрировано на рынке коммерческой недвижимости Москвы. По предварительным итогам года, в столичный рынок инвестировано около \$2,2 млрд — 90% от общей стоимости транзакций, совершенных в 2015 году.

Наибольшая активность, по оценке Cushman & Wakefield, зафиксирована на рынке складской недвижимости — 24% от общего объема капиталовложений. Для сравнения, в предыдущие пять лет показатель составлял всего 11%. Доля инвестиций в торговый сегмент осталась практически на том же уровне, что и в предыдущие годы, и составляет 26%. Доля инвестиций в офисную недвижимость также стабильна и составляет 48% от общего объема вложений в российскую недвижимость.

На российский капитал, по предварительным оценкам компании, приходится 66% инвестиций. Доля европейских денег на рынке составляет 26% — заметный рост по сравнению со средним показателем за пять предыдущих лет в 5%. Американские инвесторы вложили в российский рынок коммерческой недвижимости всего 7%. Интерес азиатских и ближневосточных инвесторов пока еще не реализовался в сделках за исключением единичных примеров, но аналитики прогнозируют, что их присутствие станет заметнее, отмечается в исследовании.

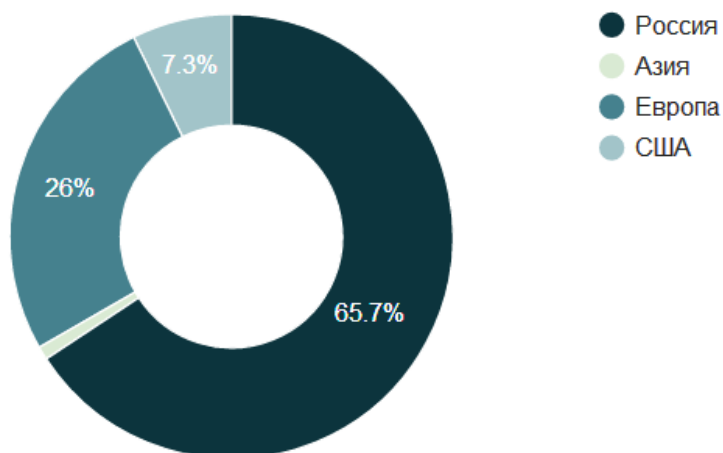


Рисунок 5. Суммы инвестиций в недвижимость России в 2015 году по источникам, %

Источник: <http://realty.rbc.ru/articles/30/11/2015/562949998486537.shtml>

Аналитики Cushman & Wakefield оставляют ставку капитализации на прежнем уровне — 11% для офисных объектов, 11% и 13% для торговых и складских помещений соответственно.

Возможно некоторое оживление рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2016 году при условии отсутствия значительных макроэкономических потрясений, говорится в исследовании. «Инвесторы адаптировались к экономическим реалиям и рублевому рынку и снова готовы вкладывать в российские активы», — считает Андрей Безверхий.

12.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ПСКОВА⁷

Общее состояния рынка недвижимости

1. Общее количество компаний, работающих на местном рынке – порядка 20 агентств недвижимости (без учета агентств г. Санкт-Петербурга), из них ~10 имеет электронную площадку (сайт) в Интернете.

2. Наличие специализированных средств массовой информации и их количество – данные отсутствуют, объявления о продаже и аренде объектов недвижимости печатаются в газете «Из рук в руки. Регион60» (<http://pskov.irr.ru/>), «Псковская провинция» (<http://province-pskov.ru/list>), «Псковские новости» (<http://www.nwpskov.ru/>) и др. Кроме того объявления по недвижимости размещают печатные издания Санкт-Петербурга, Новгорода и др. городов Северо-Западного региона.

3. Общее количество и динамика изменения цен предложений на основные типы недвижимости по средствам массовой информации – присутствуют в достаточном количестве по коммерческим видам недвижимости.

4. Наличие и активность электронных средств информации, специализированных Интернет-сайтов на местном рынке – присутствуют в минимально достаточном количестве.

Изучение открытых источников информации показало наличие информации по предложениям на земельном рынке, а также в сегменте офисно-торговой недвижимости г. Пскова.

⁷ Обзор составлен Оценщиком по данным открытых источников: http://rbpinfo.ru/_ld/0/39_BO_.pdf, <http://pravdapskov.ru/rubric/3/8663> и др.

Объект оценки позиционируется на рынке следующим образом:

1. На местном рынке – довольно крупный объект.
2. На районном рынке – объект средней значимости.
3. На рынке региона, страны и мировом рынке – незначительный объект.

Типичный покупатель для данного типа объектов недвижимости:

Данный тип объекта недвижимости привлекателен для следующего круга покупателей: малый бизнес, средний бизнес, индивидуальные предприниматели.

Основные ценообразующие факторы для оцениваемого объекта недвижимости:

- Локальное местоположение в городе (районе);
- Права на земельный участок;
- Площадь объекта;
- Наличие коммуникаций.

Типичное время экспозиции

Типичное время нахождения объектов-аналогов на открытом рынке с соответствующей рекламной поддержкой 9 - 18 месяцев.

Недвижимость г. Пскова представлена не более чем 20 агентствами недвижимости, основной деятельностью которых являются сделки с жилой недвижимостью, коммерческой недвижимостью и земельными участками.

Большинство объектов коммерческой недвижимости, представленных на местном рынке недвижимости, — небольшие по площади многофункциональные помещения, пригодные под любой вид коммерческой деятельности — под офис, магазин или бизнес, связанный с оказанием услуг населению. Таких объектов порядка 70% предложений.

Рынок коммерческой недвижимости⁸

С жилой недвижимостью, так или иначе, работают все риелторские компании, при этом лишь некоторые занимаются наиболее серьезным сегментом рынка - коммерческой недвижимостью. Сегодня в Псковской гильдии риелторов рекламируют работу с коммерческой недвижимостью такие наиболее крупные компании, как «АВЕНТИН-Псков. Центр Недвижимости» и «А-РЕАЛ».

Рынок коммерческой недвижимости Пскова включает в себя три направления: офисная недвижимость, торговые помещения и производственные (складские) площади.

Объекты административного (офисного) назначения⁹

Ценовые предложения по офисной недвижимости Пскова напрямую зависят от качества отделки и географического расположения объекта и удобств. Так арендные ставки на офисную недвижимость класса В (качественный ремонт) варьируются в ценовом диапазоне от 400 до 1050 руб./кв. м в месяц. Уровень отделки класса С (эконом класс) обойдется чуть дешевле: в пределах от 300 до 800 руб./кв. м. Такой уровень цен приемлем для офисов центральной части Пскова. Уровень арендных ставок в других районах чуть ниже: от 300 до 700 руб./кв. м для ремонта класса В, и от 220 до 400 руб./кв. м для ремонта класса С.

⁸ Составлено Оценщиком самостоятельно по открытым источникам, в том числе, <http://news.ners.ru/perspektivy-regionalnogo-rynka.html>; <http://pravdapskov.ru/rubric/3/9544>, http://rbpinfo.ru/_ld/0/39_BO_.pdf, <http://www.bn.ru/pskovskaya-oblast/>, <http://news.ners.ru/pskov-rynok-nedvizhimosti-s-gospodderzhkoy.html>; <http://www.bn.ru/pskovskaya-oblast/>; <http://pskov.irr.ru/real-estate/commercial-sale/> и др.

⁹ В настоящем обзоре даются усредненные ценовые интервалы, без анализа включения/ не включения в арендную ставку коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

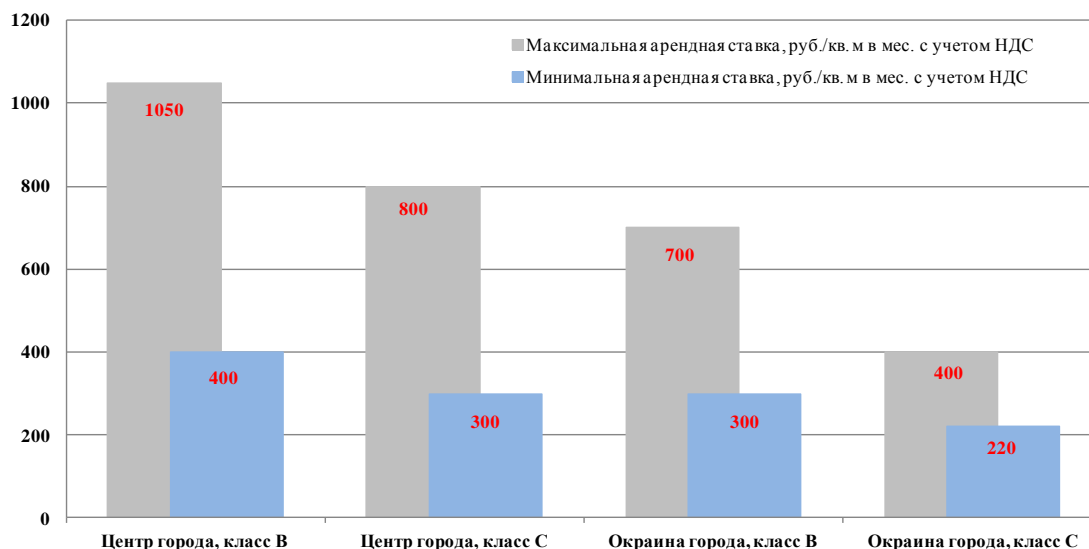


Рисунок 6. Диапазон предлагаемых арендных ставок офисной недвижимости

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки, приближенной к евро-стандарту (класс В), составляет:

от 41 300 до 59 000 руб. за 1 кв. м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом-класса составляет:

От 25 500 до 54 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки, приближенной к евро-стандарту (класс В), составляет:

от 30 000 до 55 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом-класса составляет:

от 22 000 до 46 000 руб. за 1 кв.м.

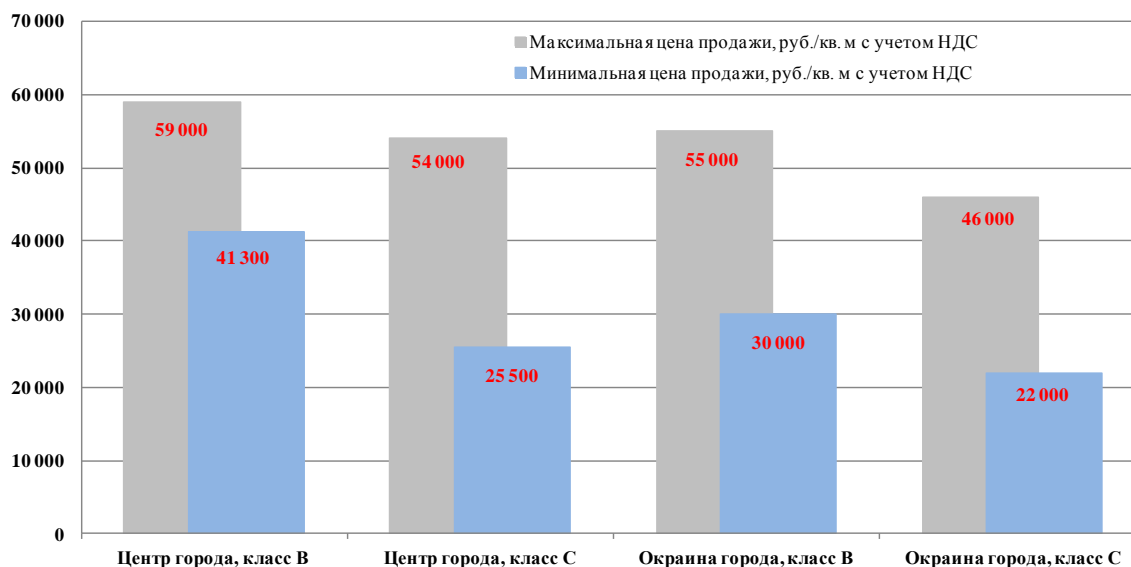


Рисунок 7. Диапазон цен предложений офисной недвижимости

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Объекты торгового назначения¹⁰

Предложения по аренде торговых площадей Пскова также дифференцируются по уровню отделки помещений и их расположению. Торговые площадки центрального района с качественным уровнем ремонта обойдутся от 550 и до 1 600 руб./кв. м в месяц. Помещения также в центре, но с ремонтом эконом-класса на порядок дешевле – 425-710 руб./кв. м. Еще ниже – предложения по аренде торговых помещений в других районах города с уровнем отделки «эконом-класс» – от 320 до 500 руб./кв.м.

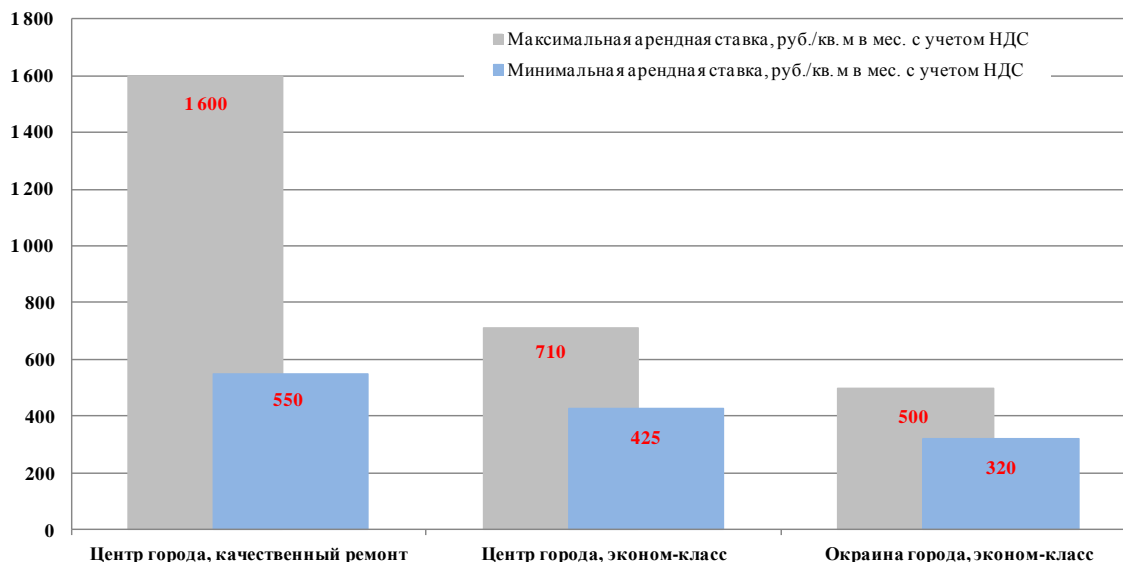


Рисунок 8. Диапазон арендных ставок торговой недвижимости

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки, приближенной к евро-стандарту (класс В), составляет:

от 38 000 до 57 000 руб. за 1 кв. м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города, с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 35 000 до 41 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 25 000 до 36 500 руб. за 1 кв.м.

¹⁰ В настоящем обзоре даются усредненные ценовые интервалы, без анализа включения/ не включения в арендную ставку коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

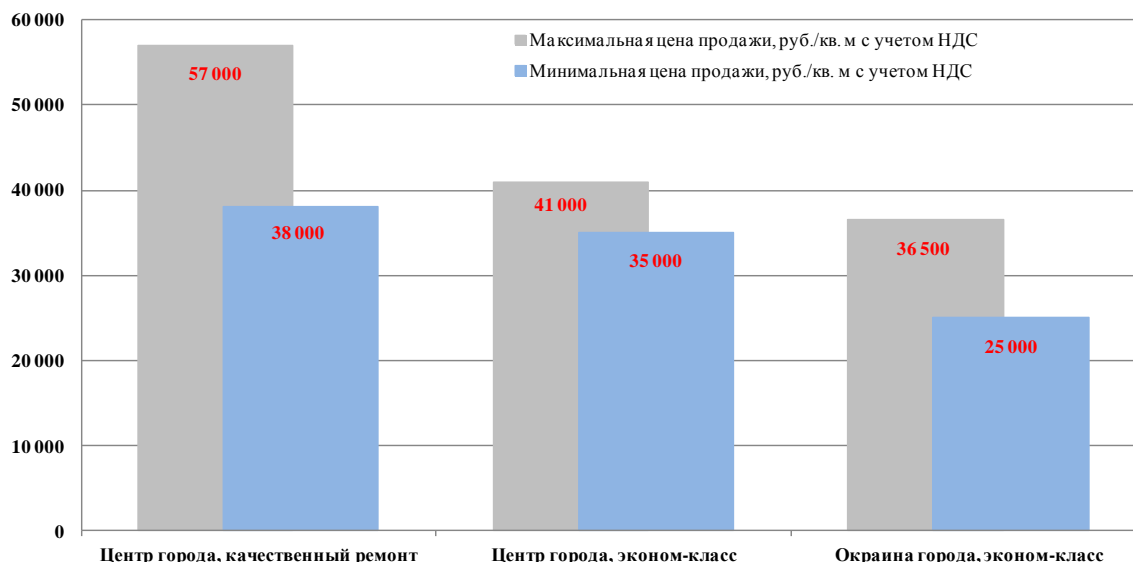


Рисунок 9. Диапазон цен предложений продажи торговой недвижимости

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Стоимость складской недвижимости зависит от того, отапливаемые или холодные предлагаются площадки. Так, аренда холодного склада обойдется в среднем от 40 до 80 руб./кв. м в месяц. Отапливаемый склад чуть дороже – от 90 до 150 руб./кв. м.

В Псковской гильдии риэлторов отмечают, основным спросом арендаторов сегодня являются магазины от 20 и до 85 кв. м, и офисные помещения от 15 до 45 кв. м. Однако существующие на рынке предложения этому спросу не соответствуют. Рынок коммерческой недвижимости сегодня изобилует предложениями от 100 до 150 кв. м под магазин и от 50 до 100 кв. м под офис.

Итак, как мы видим, разброс цен продажи и аренды на рынке коммерческой недвижимости г. Пскова чрезвычайно широк. Средние значения составляют:

Таблица 7. Средняя цена предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, руб./кв. м в месяц с учетом НДС

Расположение	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Центр г. Пскова	40 950	42 750	10 200
Окраина г. Пскова	35 000	31 100	

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Таблица 8. Средняя предлагаемая арендная ставка для объектов коммерческой недвижимости, руб./кв. м в месяц с учетом НДС

Расположение	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Центр г. Пскова	500	620	100
Окраина г. Пскова	330	400	

Источник: составлено по рыночным данным АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Несмотря на то, что Псков небольшой город, существуют так называемые «проклятые места аренды», недвижимость в которых крайне сложно сдать в аренду.

- Объекты, находящиеся в стороне от основных транспортных потоков;
- Недвижимость в местах, где нет парковочных мест;
- Площадки в «депрессивных» районах (Любятово, Кресты).

При равных затратах на недвижимость цена аренды метра будет отличаться в разы - от 1 тыс. рублей до 300 рублей в месяц, в зависимости от географического положения и качественного состояния объекта.

Спад предложений на коммерческом рынке г. Пскова в последние годы вызван тем, что в городе плохо развивается малый бизнес. Предприятия не укрупняются, соответственно они не продают площади, и остаются на прежних позициях, пытаясь снизить издержки в условиях экономического кризиса.

В течение 2015 г. и в 1 квартале 2016 г. Псковский рынок недвижимости стагнировал. Трудно прогнозировать ситуацию на рынке с вводом новых коммерческих площадей.

Сейчас, по мнению аналитиков рынка недвижимости, далеко не идеальное время, как для продажи, так и для покупки коммерческих объектов.

Цены предложений продажи недвижимости держатся на довольно высоком уровне, однако реальных сделок заключается крайне мало. Плюс, политическая напряженность в настоящий момент привела к тому, что доступ к кредитным и инвестиционным деньгам резко ограничился. Подавляющее большинство банков резко сократило, а то и полностью приостановило выдачу кредитов на финансирование новых проектов в области коммерческой недвижимости. Уже утвержденные проекты в целом пока еще продолжают финансироваться, хотя известны уже отдельные случаи, когда такое финансирование приостановлено на неопределенный срок.

Если же говорить о конкретных цифрах, то сегодня стоимость квадратного метра в среднем по городу близка к 39 тыс. рублей. Естественно, самым дорогим районом является Центр. Следующая зона – Завеличье. По оценкам регионального БТИ, сейчас к ним «подтягивается» Запсковье.

12.3. ВЫВОД ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Оцениваемый объект недвижимости относится к разряду коммерчески привлекательных объектов общественно-делового назначения. Подобных объекту оценки современных торгово-офисных зданий класса В, находящихся недалеко от центра, в г. Пскове немного.

Цены на коммерческую недвижимость в городе зависят от многих факторов, которые и объясняют широкий диапазон значений. По результатам изучения предложений по продаже и аренде на центральных улицах города, учитывая двойное назначение (торгово-офисное) помещений в здании, можно ожидать, что рыночная стоимость объекта недвижимости может находиться в интервале от 38 000 до 59 000 руб. за кв. м, включая НДС (наложение графиков: рисунок 12 и рисунок 14), а аренда – от 400 до 1 600 руб. за кв. м в месяц с учетом НДС (рисунок 11 и рисунок 13).

Детальное изучение предложений продажи и условий аренды в районе расположения объекта на дату оценки сузило эти интервалы. По результатам анализа Оценщиком был сделан вывод о следующих ценовых диапазонах:

- Стоимость продажи: от 38 000 до 59 500 руб. за кв. м (без учета НДС);
- Стоимость аренды: от 350 до 850 руб. за кв. м в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей).

Таблица 9. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы		минимум	максимум	среднее	Источник информации
1	Условия сделки (торг)	10%	20%	15%	По данным экспертов профильного рынка коммерческой недвижимости Псковской области
2	Локальное местоположение	5%	15%		По данным экспертов профильного рынка коммерческой недвижимости Псковской области
3	Площадь	0	0,84		Справочник оценщика недвижимости (Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты) под редакцией Л.А.Лейфера, изд. 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, том 1, стр. 110, табл. 8.1.1.

Цеообразующие факторы		минимум	максимум	среднее	Источник информации
4	Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)	4%	8%	6%	Справочник оценщика недвижимости (Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты) под редакцией Л.А.Лейфера, изд. 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, том 1, стр. 111, табл. 8.1.2.
5	Состояние объекта (абсолютная корректировка к удельной стоимости на разницу помещений в «отличном» состоянии и в состоянии «под финишную отделку», руб./кв. м)			6 500	По данным телефонного опроса сотрудников строительно-ремонтных фирм г. Пскова: Компания ЭНКИ, http://enki60.ru/ , тел. 8-921-119-05-50, контактное лицо Алексей Владимирович; Компания ARTHOUSE, http://myarthouse.ru/ , тел. (8112) 777-500, конное лицо Сергей; ООО "Профинстрой", http://pskokno.ru/отделка-и-ремонт-помещений/ , тел. (8112) 67-27-26, 55-23-53; Компания «Псков-Сервис», http://remont-kvartir.pskov-servis.ru/ , тел. (8112)77-77-77.
6	Этаж расположения:				Справочник оценщика недвижимости (Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты) под редакцией Л.А.Лейфера, изд. 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, том 1, стр. 112, табл. 8.1.3.
6.1.	Удельная цена объекта в цоколе/ удельная цена объекта на 1-м этаже	0,90	0,73	0,83	
6.2.	Удельная цена объекта на 2-м этаже/ удельная цена объекта на 1-м этаже	0,93	0,80	0,86	
7	Отсутствие/ Наличие/отдельного входа	0,85	0,80	0,93	Справочник оценщика недвижимости (Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты) под редакцией Л.А.Лейфера, изд. 2014 г. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, том 1, стр. 112, табл. 8.1.3.

Источник: составлено АО «Агентство Прямых Инвестиций» по открытым данным

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение, содержащееся в настоящем разделе отчета, отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности. Это понятие подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования оцениваемого объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Наиболее эффективным считается (признается) использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При определении вариантов наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
2. **Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
3. **Экономическая приемлемость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. **Максимальная эффективность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Поскольку:

- земельный участок расположен вблизи от центра г. Пскова Псковской области;
- земельный участок формально предназначен под размещение объекта культурно-бытового назначения;

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - **под коммерческую застройку**, преимущественно **под здание культурно-бытового назначения**.

Параметры и природа объектов недвижимого имущества, подлежащего оценке, накладывают ограничения на **физическую возможность** его использования.

Земельный участок рассматривается с назначением под коммерческое строительство, преимущественно под здание культурно-бытового назначения (в соответствии с размещением в общественно-деловой зоне города Пскова).

Улучшение, имеющееся на земельном участке, - нежилое здание офисно-торгового центра «Меркурий» практически новое, объект эксплуатируется с августа 2012 г., технические экспертизы не проводились. Состояние объекта на дату оценки признано «отличным» и не требующем ремонта. Так как:

- наиболее вероятным использованием оцениваемого объекта является текущее использование по прямому назначению – как здание торгово-офисного назначения;
- учитывая текущее состояние здания (подробное описание приведено выше при определении величины износа);
- учитывая расположение объекта в общественно-деловой зоне (Д-1) в городской черте областного центра,

в качестве наилучшего использования земельного участка принимается «под размещение коммерческого объекта», а именно под эксплуатацию объекта культурно-бытового назначения.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 297 от 25.05.2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «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».

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

14.1.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперенном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную восстановительную стоимость объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Полная восстановительная стоимость объекта может быть рассчитана на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструкционных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
2. Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту, - получение полной восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход показывает оценку текущей рыночной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

14.1.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

14.1.3. Доходный подход

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта 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. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, истекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем чтобы точно установить, какие направления использования являются доходными, и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход к оценке недвижимости применим только к доходной недвижимости, т. е. к такой недвижимости, которую можно использовать для получения дохода.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих цен и тарифов на рынке для аналогичных объектов. Оценка осуществляется на определенный прогнозный период.
2. Оценка потерь от неполного использования объекта производится на основе анализа рынка, его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из ПВД, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).
4. Затем ЧОД пересчитывается в текущую стоимость объектов различными способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации на рынке.
5. Определяется текущая стоимость остаточной стоимости объекта недвижимости.
6. Рассчитывается сумма текущей стоимости ЧОД и текущей остаточной стоимости объекта недвижимости.

14.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Каждый из трех подходов (сравнительный, доходный, затратный) приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

14.3.1. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход к оценке недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости разделяется на две составляющие: стоимость улучшений (зданий, сооружений) и стоимость земельного участка. (При этом стоимость участка нельзя определить затратным подходом, т.к. земля является невозпроизводимым природным ресурсом).

В соответствии с ФСО № 7 п. 24 «...в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». В данном случае на рынке достаточно информации, чтобы провести расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами, поэтому **от применения затратного подхода решено отказаться.**

14.3.2. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценщики считают **возможным применение доходного подхода** к оценке рыночной стоимости. Анализ рынка показал наличие необходимой информации об арендных ставках, операционных расходах и недозагрузке сходного назначения встроенных помещений.

14.3.3. ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

Анализ рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, показал, что на рынке представлено к продаже достаточное количество объектов сходного назначения (помещений коммерческого назначения). Поэтому Оценщик считает **возможным применение методов сравнительного подхода.**

Исходя из предполагаемого использования результатов настоящей оценки, требуется выделить рыночную стоимость здания и рыночную стоимость земельного участка в составе объекта оценки. В связи с этим оценщик проанализировал возможность применения методов оценки земельных участков.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Метод сравнения продаж

Самым надежным методом оценки земельных участков в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках настоящего Отчета стоимость земельных участков определена вышеописанным методом.

Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

–Наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

–Соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

В рамках настоящего Отчета метод выделения земельного участка не применялся.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета метод распределения для земельного участка не применялся.

Метод остатка

Метод остатка предназначен для использования застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.

- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

В рамках настоящего Отчета метод остатка для земельного участка не применялся.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализация земельной ренты – способ прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земельных участков. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$\text{Стоимость земельного участка} = \frac{\text{Доход от владения землей}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

В рамках настоящего Отчета метод капитализации земельной ренты не применялся.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наилучшим и наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$NPV = \sum_{j=0}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j}$$

где:

CF_j – денежный поток j-го периода;

i – ставка дисконтирования;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

В рамках настоящего Отчета метод предполагаемого использования земельного участка не применялся.

В российской практике оценки прав аренды на земельный участок используются также следующие методы:

Метод инвестиционных контрактов

Одной из разновидностей доходного подхода к оценке стоимости права долгосрочной аренды земельного участка является метод инвестиционных контрактов.

Данный метод применим в отдельных крупных городах и регионах, в которых практикуется предоставление земельных участков под строительство жилой и нежилой недвижимости на условиях инвестиционного договора. В рамках настоящего Отчета метод инвестиционных контрактов не применялся.

Метод определения стартовой цены аукциона

В ряде регионов земельные участки предоставляются в аренду путем проведения конкурсов или аукционов. Стартовая цена права на заключение договора аренды земельного участка на аукционе, проводимом соответствующим органом, определяется в соответствии с нормативными актами данного региона. Часто именно стартовая цена таких аукционов, рассчитанная в соответствии с нормативными документами, рассматривается в качестве нижней границы стоимости права аренды земельного участка. В рамках настоящего Отчета метод стартовой цены аукциона по аренде земельных участков не применялся, так как за год не было ни одного состоявшегося аукциона по аренде земли в г. Пскове.

В рамках настоящей работы применен метод сравнения продаж с использованием цен аукционов по продаже земельных участков под коммерческую застройку. При этом в качестве цен аналогов использовались начальные цены и цены, установленные по итогам проведенных аукционов по продаже земли под коммерческую застройку, опубликованные на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, а также на сайте Псковской администрации. (Поправка на торг в последнем случае, соответственно, не вводилась).

ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земля относится к невозполнимым ресурсам, поэтому оценка земельных участков затратным подходом невозможна.

Аналогов по аренде и продаже свободной земли на рынке Пскова обнаружить не удалось, но на государственных торгах (аукционах) представлено достаточное количество аналогов для определения рыночной стоимости продажи земли под коммерческую застройку. Поэтому рыночную стоимость оцениваемого земельного участка Оценщик рассчитал сравнительным подходом, применив в рамках подхода метод сравнения продаж с использованием цен аукционов по продаже, с последующим применением понижающей абсолютной поправки в размере затрат на выкуп земельного участка для перехода от права собственности к праву аренды земли.

14.4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Проведенные работы включали следующую последовательность выполненных действий:

1. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.
2. Определение рыночной стоимости права собственности земельного участка методом сравнения продаж с использованием цен аукционов.
3. Определение стоимости права аренды земельного участка как разности рыночной стоимости права собственности на земельный участок и стоимости его выкупа.
4. Определение стоимости объекта оценки методом капитализации.
5. Согласование результатов оценки, полученных сравнительным и доходным подходом.
6. Выделение стоимости земельного участка и стоимости здания в составе объекта оценки.
7. Расчет итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оцениваемый объект недвижимости – нежилое здание торгового центра «Меркурий» общей площадью 4 268,10 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 875 кв. м, по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26.

15.1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым зданием по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым объектом, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник	ссылка	http://aventin-pskov.ru/real-estate/buy/commercial-real-estate/2888/	http://pskov.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-torgovoe-90-kv-m-izhorskogo-batal-ona-advert532817286.html	http://pskov.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-torgovoe-112-kv-m-nikolaya-vasil-eva-advert532818005.html	https://www.avito.ru/pskov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_2730_m_742641791	https://www.avito.ru/pskov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_otdelno_stoyaschie_599075629
	телефон	8(8112)29-84-84, Минченков Сергей Александрович	8(911)396-83-31, ООО "Авентин-Псков. Центр недвижимости"	8 (911) 381-06-60	8(921)965-00-16, Елизавета Антанович	8(921)361-09-29
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типовой договор купли продажи	типовой договор купли продажи	типовой договор купли продажи	типовой договор купли продажи	типовой договор купли продажи
Включен ли НДС		вкл.	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Дата предложения	14.03.2016	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Возможность торга	без учета торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Местоположение	г. Псков, Рижский проспект, д. 26	г. Псков, ул. Рокоссовского, д. 42-а	г. Псков, ул. Ижорского Батальона, д. 57-а	г. Псков, ул. Николая Васильева, д. 106-а	г. Псков, ул. Яна Фабрициуса, 10	г. Псков, ул. Рижский проспект, 21
Локальное окружение	смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная: жилая, деловая	преимущественно жилая, рядом историческими памятниками и культовыми строениями	смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная застройка: жилая, деловая
Транспортная доступность	отличная	отличная	отличная	отличная	отличная	отличная
Интенсивность покупательского потока	высоко интенсивный	средне интенсивный	средне интенсивный (туристический)	низко интенсивный	высоко интенсивный	высоко интенсивный
Площадь улучшений, кв. м	3 693,7	144,5	95	112	2730	250
Встроенное/ОСЗ	ОСЗ	встроенное	встроенное	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение здания	Торгово-офисное здание	Новое 12-этажное жилое здание с нежилыми помещениями на 1-ом этаже	Новое здание апарт-отеля "Камелот" с нежилыми помещениями на 1-ом этаже	Отдельно стоящее здание торгового назначения	Отдельно стоящее здание торгового назначения	Отдельно стоящее здание свободного (преимущественно торгового) назначения
Состояние здания	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние внутренней отделки	отличное	под финишную отделку	под финишную отделку	отличное	отличное	отличное
Конструктивные особенности	Отдельно стоящее современное 5-этажное (с цоколем) здание торгового центра	Встроенные помещения на 1 этаже нового жилого дома, большие окна	Встроенные помещения на 1 этаже апарт отеля, высокие окна	Отдельно стоящее 1-этажное здание	Отдельно стоящее 2-этажное здание (1-й этаж - 890,4 кв. м, 2-й этаж - 1839,2 кв. м)	Отдельно стоящее 2-этажное здание
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет, вход совмещен с центральным входом в отель, но не через	есть	есть	есть

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			ресепшен отеля (отдельно)			
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО
Права на земельный участок	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Площадь земельного участка, приходящегося на улучшения, кв. м	875	Пропорционально площади встроенных помещений	Пропорционально площади встроенных помещений	В пятне застройки	В пятне застройки	В пятне застройки
Стоимость предложения, руб.		7 337 200	4 275 000	5 800 000	167 000 000	17 500 000
Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м		50 776	45 000	51 786	61 172	70 000
Стоимость предложения без НДС, руб. за 1 кв. м		43 031	45 000	51 786	51 841	59 322

Источник: составлено по открытым источникам АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Копии Интернет-страниц приведены в Приложении к настоящему Отчету.

15.2. МЕТОДЫ РАСЧЕТА ПОПРАВОК

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравняя величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

15.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ, ИХ КВАЛИФИКАЦИЯ И СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ

В связи с недостатком рыночной информации в открытом доступе и отсутствием возможности обоснования некоторых корректировок расчетным путем, Оценщики сочли необходимым привлечь для консультаций специалистов профильного рынка коммерческой недвижимости г. Пскова:

- Центр Недвижимости «АВЕНТИН-Псков. Центр недвижимости», тел.: 8(8112) 29-84-84, <http://www.aventin-pskov.ru/>, контактное лицо Минченков Сергей Александрович;
- Агентство недвижимости «А-РЕАЛ», тел.: 8(8112)56-55-44, <http://www.a-real-pskov.ru/>), контактное лицо Васильев Александр Васильевич;
- Агентство недвижимости «Серебряный Ключ», тел.: 8(953)240-24-43; 8(921)112-67-51, <http://sk60.ru/>; контактное лицо Прокудина Светлана Геннадьевна;

Все привлеченные эксперты являются действующими риелторами, работают в ведущих агентствах недвижимости местного рынка, хорошо осведомлены о ситуации в сегменте аренды и продажи коммерческих помещений и земельных участков, информированы о влиянии тех или иных параметров объектов недвижимости на их ценовые характеристики, располагают собственными

информационными массивами (базами данных) по объектам недвижимости, владеют необходимой квалификацией и достаточным опытом в своей области.

Степень участия в работе перечисленных лиц ограничена экспертной оценкой и данными по поводу ценовых ориентиров (в виде денежных интервалов и процентных соотношений), основанных на их личном опыте и знании местного рынка, которые они озвучили во время телефонных интервью с Оценщиком.

Далее при описании проведенных корректировок приводятся ссылки на экспертное мнение специалистов рынка недвижимости г. Пскова, при этом перечень контактных лиц и телефонов по тексту не повторяется.

15.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- на вид сделки;
- на условия финансирования;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на общую площадь здания;
- на состояние здания;
- на состояние отделки помещений;
- на наличие коммуникаций;
- на интенсивность покупательского потока.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ПОПРАВОК

Корректировка на объем передаваемых прав. Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав на объект недвижимости – права собственности. Корректировка на объем передаваемых прав не требуется.

Корректировка на финансовые условия и условия продажи. Предполагается, что условия финансирования аналогов соответствуют типичным для рынка условиям.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Известно, что разница между ценой предложения и ценой сделки на рынке коммерческой недвижимости может существенно различаться. Поскольку рынок коммерческой недвижимости г. Пскова достаточно развит, Оценщик обратился за консультацией к специалистами профильных компаний г. Пскова (перечень компаний и телефоны экспертов приведены выше по тексту). По итогам этих консультаций в данном случае была применена поправка на торг к цене предложения по всем объектам-аналогам в размере (–)5%.

Корректировка на дату предложения. Так как информация об объектах-аналогах является актуальной на дату оценки (на 10 мая 2016 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка учитывает расположение объектов-аналогов в районах, отличных от района расположения Объекта оценки.

Корректировки приняты по итогам консультаций со специалистами профильного рынка недвижимости.

К аналогам №№ 1, 2, 3 и 4, территориально расположенным менее удачно, чем объект оценки, были введены повышающие корректировки. К аналогу №5 поправка не применялась.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Местоположение	г. Псков, Рижский проспект, д. 26	г. Псков, ул. Рокоссовского, д. 42-а	г. Псков, ул. Ижорского Батальона, д. 57-а	г. Псков, ул. Николая Васильева, д. 106-а	г. Псков, ул. Яна Фабрициуса, д. 10	г. Псков, ул. Рижский проспект, д. 21
Корректировка		5%	5%	10%	5%	0%

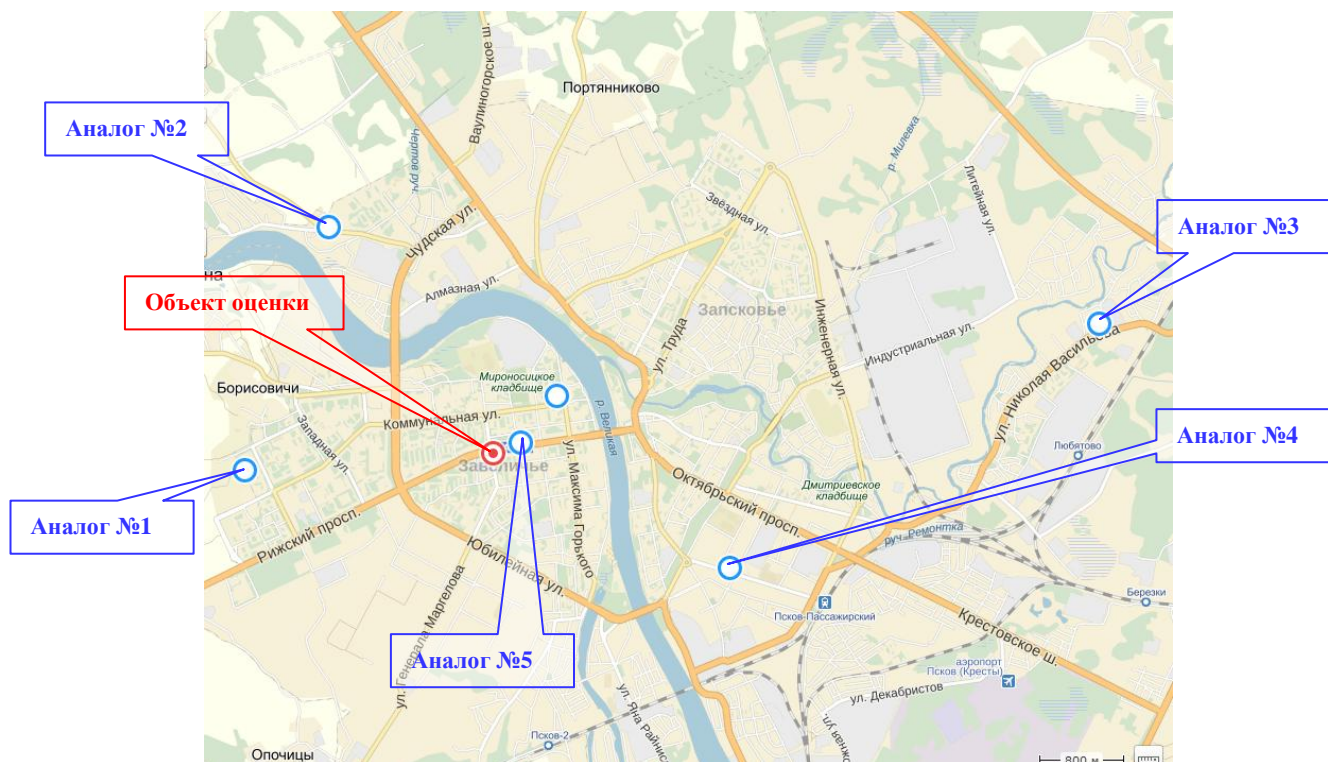


Рисунок 10. Местоположение аналогов продажи торгового центра на карте г. Пскова

Корректировка на локальное окружение и транспортную доступность. Поправки по этим критериям не вводились, так как окружение объектов-аналогов (смешанная застройка: жилая и деловая) и их транспортная доступность (отличная) такие же, как у объекта оценки.

Корректировка на интенсивность покупательского потока. Людской трафик влияет на цену помещения торгового/ офисного назначения очевидным образом. По данным специалистов на рынке коммерческой недвижимости г. Пскова¹¹ влияние интенсивности покупательского потока может составлять порядка $\pm 5\% - 10\%$ от стоимости помещения. В данном случае повышающая корректировка составила 5% для аналогов №№ 1, 2 и 10% - для аналога № 3 (по согласованию с экспертами).

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Интенсивность людского потока	высоко интенсивный	средне интенсивный	средне интенсивный	низко интенсивный	высоко интенсивный	высоко интенсивный
Корректировка		5%	5%	10%	0%	0%

Корректировка на общую площадь была определена по Справочнику Оценщика под редакцией Л.А.Лейфера (2014 г.), том 1, стр. 110, табл. 8.1.1. и согласована со специалистами местного рынка коммерческой недвижимости и составила:

¹¹ Перечень профильных компаний и контактные данные специалистов этих компаний приведены выше по тексту.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	3 693,70	144,50	95,00	112,00	2 730,00	250,00
Корректировка		-12%	-14%	-12%	0%	-12%

Корректировка на назначение здания. Назначение объекта оценки и объектов аналогов совпадают (торговое или торгово-офисное назначение), но объект оценки и аналоги №№ 3, 4 и 5 являются отдельно стоящими зданиями, а объекты аналоги №№ 1 и 2 представляют собой встроенные помещения. Цена отдельно стоящих зданий выше, так как дает их собственнику дополнительные преимущества, связанные с автономностью и возможностью организовать удобный режим работы, обеспечением конфиденциальности для клиентов, что важно для некоторых видов коммерческой деятельности, и пр.

По данным специалистов рынка г. Пскова (ссылка приведена выше) разница в удельной стоимости встроенных помещений и отдельно стоящих зданий составляет порядка 6%-10%. В данном случае повышающая поправка принята на уровне 8% для обоих аналогов – встроенных помещений по согласованию с риелторами. (Заметим, что эта корректировка попадает в интервал значений из Справочника оценщика под редакцией Л.А.Лейфера, 2014 г., том 1, стр. 113, таблица 8.1.3).

Корректировка на состояние внутренней отделки Состояние внутренней отделки характеризуется как «отличное» у объекта оценки и объектов-аналогов №№ 3, 4 и 5. Корректировка для них не требуется.

В отличие от них, аналоги № 1 и № 2 являются помещениями в состоянии «под финишную отделку». Абсолютная поправка на ремонт в размере среднерыночных 7 000 руб. за 1 кв. м была принята по данным телефонного опроса сотрудников строительно-ремонтных фирм г. Пскова¹².

Корректировка на конструктивные особенности. Конструктивные особенности объектов-аналогов №№ 1, 2 и 3 совпадают: это типовые помещения офисно-торгового назначения, расположенные в капитальных зданиях на 1 этаже выше уровня земли. Поправка для них не нужна.

Аналоги №№ 4 и 5 имеют в своем составе помещения на 2-м этаже, поэтому для них вводится повышающая корректировка, пропорциональная площадям на 1-м и 2-м этажах здания. Использовались данные Справочника Оценщика недвижимости¹³, согласно которым среднерыночная поправка для единицы площади офисно-торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше, составляет 0,86 цены единицы площади объекта на 1 этаже здания. Расчет повышающих поправок приведен далее.

Расчет поправки на 1 этаж для аналога № 4:

фактическая площадь 1-ого этажа 890,4 кв. м или 32,6% площади здания,
фактическая площадь 2-ого этажа 1839,2 кв. м или 67,4% площади здания.

Цена за 1 кв. м с учетом поправки на 1 этаж = $\frac{\text{Цена за 1 кв. м} \times 100}{100 - 32,6}$ —;

Поправка на 1 этаж для аналога № 5 составила: $\frac{0,86 \times 100}{100 - 32,6} = 10,42\%$.

Расчет поправки на 1 этаж для аналога № 5:

фактическая площадь 1-ого этажа 125 кв. м или 50% площади здания,
фактическая площадь 2-ого этажа 125 кв. м или 50% площади здания.

Цена за 1 кв. м с учетом поправки на 1 этаж = $\frac{\text{Цена за 1 кв. м} \times 100}{100 - 50}$ —;

¹² Компания ЭНКИ, <http://enki60.ru/>, тел. 8-921-119-05-50, контактное лицо Алексей Владимирович;
Компания ARTHOUSE, <http://myarthouse.ru/>, тел. (8112) 777-500, конное лицо Сергей;
ООО "Профинстрой", <http://pskokno.ru/отделка-и-ремонт-помещений/>, тел. (8112) 67-27-26, 55-23-53;
Компания «Псков-Сервис», <http://remont-kvartir.pskov-servis.ru/>, тел. (8112)77-77-77.

¹³ Стр. 112, том 1, таблица 8.1.3. «Справочник Оценщика недвижимости», под редакцией Л. А. Лейфера, изд. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.

Поправка на 1 этаж для аналога № 6 составила: $\frac{\dots}{\dots} = 7,53\%$.

В итоге, расчет был проведен таким образом, как если бы все помещения объекта оценки и всех аналогов были расположены на 1-м этаже. Стоимость цокольных помещений и помещений на 2, 3, 4 и 5 этажах оцениваемого здания торгового центра «Меркурий» определялась *на конечном этапе отдельно*, на базе рыночной стоимости помещений на 1-ом этаже.

Корректировки на наличие отдельного входа. Объекты-аналоги №№ 1, 3, 4, 5, как и объект оценки, имеют отдельный вход. Корректировки для них не вводились.

Аналог № 2 лишен отдельного входа: вход в помещение аналога совмещен с центральным входом в здание апарт отеля «Камелот»). Данный факт затрудняет доступ к объекту и снижает трафик потенциальных посетителей (покупателей). Требуется корректировка. Использовались данные Справочника Оценщика недвижимости¹⁴, согласно которым среднерыночная поправка для цены единицы площади офисно-торгового объекта без отдельного входа, составляет 0,93 удельной цены такого же объекта с отдельным входом. (Поправка согласована с местными риелторами, перечень приведен выше):

Поправка на отсутствие отдельного входа для аналога № 2 составила: — .

Корректировки на наличие парковки. Каждый объект-аналог, как и объект оценки, обеспечен парковочными местами. Корректировки не применялись.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Все объекты-аналоги, подобно объекту оценки, находятся в зданиях, оборудованных всеми необходимыми типовыми современными видами технического обеспечения. Корректировка не требуется.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи:

1. рассчитывается величина, обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене n-ого аналога;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в пункте 1, к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, веса определяются по формуле:

$$e_n = d / c_n, \text{ где:}$$

$d = c_1 + c_2 + \dots + c_n$ - сумма величин обратных отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

$c_n = 1 / (a_n / b_n \times 100)$ – величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу к первоначальной цене продажи n-ого аналога;

b_n - первоначальная цена продажи n-ого аналога;

$a_n = f_{n1} + f_{n2} + \dots + f_{nk}$ - сумма абсолютных величин корректировок по n-ому аналогу;

f_{nk} - абсолютная величина корректировок по n-ому аналогу;

k - количество корректировок.

Итоговая стоимость за объект оценки определяется как средневзвешенная величина результирующих цен продажи аналогов. В результате, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в стоимость продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

¹⁴ Стр. 112, том 1, таблица 8.1.3. «Справочник Оценщика недвижимости», под редакцией Л. А. Лейфера, изд. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 11. Расчет удельной стоимости улучшений

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость предложения без НДС, руб. за 1 кв. м	руб./кв. м		43 031	45 000	51 786	51 841	59 322
Передаваемые права на недвижимость		продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		43 031	45 000	51 786	51 841	59 322
Условия финансирования		типовой договор купли-продажи	типовой договор купли-продажи	типовой договор купли-продажи	типовой договор купли-продажи	типовой договор купли-продажи	типовой договор купли-продажи
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	%		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		43 031	45 000	51 786	51 841	59 322
Дата предложения / сделки		10.05.2016	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		43 031	45 000	51 786	51 841	59 322
Возможность торга			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	руб./кв. м		-2 152	-2 250	-2 589	-2 592	-2 966
Скорректированная цена	руб./кв. м		40 879	42 750	49 196	49 249	56 356
Местоположение		г. Псков, Рижский проспект, д. 26	г. Псков, ул. Рокоссовского, д. 42-а	г. Псков, ул. Ижорского Батальона, д. 57-а	г. Псков, ул. Николая Васильева, д. 106-а	г. Псков, ул. Яна Фабрициуса, 10	г. Псков, ул. Рижский проспект, 21
Корректировка	%		5%	5%	10%	5%	0%
	руб./кв. м		2 044	2 138	4 920	2 462	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		42 923	44 888	54 116	51 711	56 356
Локальное окружение		смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная застройка: жилая, деловая	жилая, деловая, рядом историческими памятниками и культовыми строениями	смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная застройка: жилая, деловая	смешанная застройка: жилая, деловая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		42 923	44 888	54 116	51 711	56 356

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Транспортная доступность		отличная	отличная	отличная	отличная	отличная	отличная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		42 923	44 888	54 116	51 711	56 356
Интенсивность покупательского потока		высоко интенсивный	средне интенсивный	средне интенсивный (туристический)	низко интенсивный	высоко интенсивный	высоко интенсивный
Корректировка	%		5%	5%	10%	0%	0%
	руб./кв. м		2 146	2 244	5 412	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 069	47 132	59 528	51 711	56 356
Площадь	кв.м.	3 693,70	144,50	95,00	112,00	2 730,00	250,00
Корректировка	%		-12%	-14%	-12%	0%	-12%
	руб./кв. м		-5 408	-6 598	-7 143	0	-6 763
Скорректированная цена	руб./кв. м		39 661	40 533	52 384	51 711	49 593
Назначение здания, встроенное или ОСЗ		Отдельно стоящее здание торгово-офисного назначения	Новое 12-этажное жилое здание с нежилыми помещениями на 1-ом этаже, встроенное помещение	Новое здание апарт-отеля "Камелот" с нежилыми помещениями на 1-ом этаже, встроенное помещение	Отдельно стоящее здание торгового назначения	Отдельно стоящее здание торгового назначения	Отдельно стоящее здание свободного (преимущественно торгового) назначения
Корректировка	%		8%	8%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		3 173	3 243	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		42 834	43 776	52 384	51 711	49 593
Состояние внутренней отделки (качественно)		отличное	под финишную отделку	под финишную отделку	отличное	отличное	отличное
Корректировка	%		16%	16%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		7 000	7 000	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		49 834	50 776	52 384	51 711	49 593
Конструктивные особенности/этаж		Отдельно стоящее современное 5-этажное (с цоколем) здание торгового центра	Встроенные помещения на 1 этаже нового жилого дома, большие окна	Встроенные помещения на 1 этаже апарт отеля, высокие окна	Отдельно стоящее 1-этажное здание	Отдельно стоящее 2-этажное здание (1-й этаж - 890,4 кв. м, 2-й этаж - 1839,2 кв. м)	Отдельно стоящее 2-этажное здание
Корректировка	%		0%	0%	0%	10,42%	7,53%
	руб./кв. м		0	0	0	5 388	3 733

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена	руб./кв. м		49 834	50 776	52 384	57 099	53 326
Наличие отдельного входа в здание/помещение		есть	есть	нет, вход совмещен с центральным входом в отель	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	7,53%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	3 822	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		49 834	54 598	52 384	57 099	53 326
Наличие парковки		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		49 834	54 598	52 384	57 099	53 326
Наличие инженерных коммуникаций		Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО	Все виды ТО
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		49 834	54 598	52 384	57 099	53 326
Для выводов:							
Общая чистая коррекция	руб./кв. м		6 803	9 598	599	5 258	-5 996
ОЧК в % от ставки			16	21	1	10	-10
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		21 923	27 295	20 064	10 442	13 462
ОВК в % от ставки			51	61	39	20	23
Весовой коэффициент			0,1261	0,1059	0,1658	0,3190	0,2831
Расчет удельной рыночной стоимости объекта недвижимости	руб./кв. м		$49834 \times 0,126 + 54598 \times 0,106 + 52384 \times 0,166 + 57099 \times 0,319 + 53326 \times 0,283 = 54068$				
Доля стоимости аналога, принимаемая к расчету с учетом весового коэффициента	руб./кв. м		6 285	5 784	8 687	18 213	15 099
Рыночная стоимость объекта недвижимости за 1 кв. м на 1 этаже здания, без НДС	руб./кв. м	54 068					

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	53 448,29
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	7 214 902,90
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	2 686,06
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	5,0%

Такой результат позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

После определения рыночной стоимости продажи 1 кв. м помещения торгово-офисного назначения, расположенного на 1-м этаже здания, была определена рыночная стоимость 1 кв. м помещения объекта оценки, расположенного в цоколе и на этажах выше 1-ого. Для этого использовались данные Справочника Оценщика недвижимости за 2014 г. под редакцией Л. А. Лейфера, том 1, стр.112, таблица 8.1.3, согласно которым среднерыночная цена единицы площади офисно-торгового объекта, расположенного в цоколе, составляет 0,73 цены единицы площади объекта на 1 этаже здания¹⁵, а среднерыночная цена единицы площади объекта, расположенного на 2 этаже и выше, составляет 0,80 цены единицы площади объекта на 1 этаже здания

Умножив удельную стоимость на каждом этаже здания с учетом коэффициента на площадь соответствующего этажа, рассчитали рыночную стоимость оцениваемого здания.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Этаж	Площадь, кв. м	коэффициент	Удельная рыночная стоимость с учетом коэффициента, руб./кв. м без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Цоколь	574,4	0,73	39 470	22 671 361
1 этаж	574,0	1,00	54 068	31 035 032
2 этаж	788,4	0,80	43 254	34 101 769
3 этаж	786,4	0,80	43 254	34 015 260
4 этаж	788,3	0,80	43 254	34 097 444
5 этаж	756,6	0,80	43 254	32 726 279
ИТОГО	4 268,1			188 647 145

Источник: расчет АО «Агентство прямых Инвестиций»

На рынке г. Пскова отсутствует достаточное число *отдельно стоящих зданий* с земельными участками, предлагаемых на продажу, и в качестве аналогов Оценщик вынуждено использовал, в том числе, *встроенные помещения*. Определенная сравнительным подходом удельная стоимость включает в себя (без выделения) стоимость земельного участка, предназначенного для эксплуатации здания. Все помещения, использованные в качестве аналогов, тоже имеют в составе земельные участки, отведенные для эксплуатации зданий, в которых находятся объекты-аналоги, пропорциональные площадям этих встроенных помещений. Объекты-аналоги отдельно стоящих зданий имеют в составе участки земли, незначительно превышающие площадь застройки (в «пятне застройки»).

¹⁵ Стр. 116, «Справочник Оценщика недвижимости/ Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», изд. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2013.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

Таблица 13. Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Ценовой показатель	Значение без НДС, руб.	Значение с НДС, руб.
Стоимость здания (с учетом стоимости земельного участка, выделенного для его эксплуатации),	188 647 145	222 603 631
<i>в том числе:</i>		
Стоимость здания (1-5 этажи)	165 975 784	195 851 425
Стоимость здания (цоколь)	22 671 361	26 752 206
Стоимость объекта оценки	188 647 145	222 603 631

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

15.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Категория земельного участка – земли поселений, назначение – под здание культурно-бытового назначения. Фактически используется для эксплуатации и обслуживания торгово-офисного центра «Меркурий».

При оценке рыночной стоимости земли применяют сравнительный и доходный подходы. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации, описано 6 методов оценки прав на земельный участок. Кроме того для оценки рыночной стоимости права аренды в российской практике применяется метод нормативной стоимости и метод начальной цены аукционов. Все методы были описаны ранее в разделе 14.3 подраздел «Возможность применения сравнительного подхода

Применяя сравнительный подход при наличии достаточного количества достоверной информации о продаже объектов-аналогов, можно получить рыночную стоимость оцениваемого объекта максимально точно для конкретного рынка.

Анализ рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, показал, что на рынке представлено к продаже достаточное количество объектов сходного назначения (помещений коммерческого назначения). Поэтому Оценщик считает **возможным применение методов сравнительного подхода.**

Исходя из предполагаемого использования результатов настоящей оценки, требуется выделить рыночную стоимость здания и рыночную стоимость земельного участка в составе объекта оценки. В связи с этим оценщик проанализировал возможность применения методов оценки земельных участков.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» на стр. 45.

Особенность Объекта оценки заключается в том, что здание находится в собственности, а земельный участок в долгосрочной аренде. Стоимость права аренды не равна стоимости права собственности. Арендатор обладает ограниченным правом на земельный участок. Стоимость права аренды на земельный участок, взятый в аренду у собственника (в нашем случае - у государства), возникает тогда, когда имеется положительная разница между рыночной стоимостью аренды этого участка и стоимостью аренды его у первого собственника (государства). Дисконтирование этой возникающей ежегодной разницы за срок, оставшийся до окончания аренды (аннуитет), и определяет рыночную стоимость права аренды.

Рынок сдачи земельных участков в долгосрочную аренду в Пскове отсутствует, поэтому Оценщик поступил следующим образом. На аукционе были подобраны объекты аналоги продажи с назначением использования земли под коммерческую застройку, расположенные в общественно-деловой зоне, в черте г. Пскова. По участкам-аналогам была тщательно изучена аукционная документация и при необходимости проведено телефонное интервью для уточнения информации, размещенной на сайте государственных торгов, опираясь на подтвержденную достоверность которой можно с приемлемой точностью рассчитать стоимость земельного участка, находящегося (условно) в собственности. Далее была введена абсолютная понижающая корректировка на перевод права собственности в право долгосрочной аренды земельного участка (затраты на выкуп ЗУ) в соответствии с законодательством Псковской области.

Для определения стоимости земельного участка в настоящей работе применен метод сравнения продаж на основе цен продажи права собственности земли на аукционе. Описание сути метода приведено выше.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым сопоставлением цен пар аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

При оценке стоимости земельного участка в качестве объектов аналогов необходимо использовать земельные участки с аналогичным НЭИ. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с НЭИ;
- Местоположение;
- Вид права на земельный участок;
- Сопоставимая площадь;
- Наличие коммуникаций.

Земельный участок рассматривается в предположении отсутствия каких-либо улучшений.

Таблица 14. Описание объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Источник	Заказчик	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3910666&tab=1&Id=3910701	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3677823&tab=1&Id=3677916	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2049043&tab=1&Id=2049072	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2173457&tab=1&Id=2173506
Местоположение	г. Псков, Рижский проспект, д. 26	г. Псков, ул. Гоголя, д. 28	г. Псков, ул. Свердлова, д. 58	г. Псков, ул. Гражданская, д. 19-а	г. Псков, ул. Пароменская, д. 24, д. 24а
Площадь участка, кв. м	875	814	669	697	1 342
Кадастровый номер земельного участка	60:27:0050302:28	60:27:010319:31	60:27:0010320:28	60:27:0020301:30	60:27:0050214:9
Права на земельный участок	собственность РФ, оцениваются права аренды	собственность муниципального образования г. Пскова	собственность муниципального образования г. Пскова	собственность муниципального образования г. Пскова	собственность муниципального образования г. Пскова
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Под коммерческую застройку (для строительства здания культурно-бытового назначения)	Под коммерческую застройку (для строительства многоквартирных жилых домов не выше трех этажей)	Под коммерческую застройку (для строительства офисных зданий)	Под коммерческую застройку (для строительства многоквартирных жилых домов не выше пяти этажей)	Под коммерческую застройку (для строительства офисных зданий)
Наличие улучшений	отсутствуют (условно)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие подъездных путей	автодорога	автодорога	автодорога	автодорога	автодорога
Наличие коммуникаций	По границе (условно)	По границе	По границе	По границе	По границе
Стоимость предложения продажи / выигранного аукциона, руб.		4 675 000	4 523 000	4 861 000	6 500 000
Дата оценки/ Дата аукциона	20.06.2016	30.09.2013	21.08.2013	07.11.2012	05.12.2012
Стоимость земельного участка, руб./ кв.м		5 743	6 761	6 974	4 844

Источник: составлено АО «Агентство Прямых Инвестиций» по открытым источникам

Копии источников информации (Интернет-страницы) приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

МЕТОДЫ РАСЧЕТА ПОПРАВOK

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВOK

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- на вид сделки;
- на условия финансирования;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на общую площадь земельного участка;
- на категорию земель;
- на вид разрешенного использования;
- на наличие коммуникаций;
- наличие подъездных путей.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ПОПРАВОК

Вид сделки

Корректировка по данному фактору для земельного участка равна нулю, так как вид сделки для всех объектов одинаков – продажа права собственности на аукционе.

Корректировка на условия финансирования (приобретения)

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие форс-мажорных обстоятельств и т. п.).

Корректировка на дату предложения / аукциона

Так как по объектам-аналогам используется информация по предложениям и уже проведенным аукционам, а датой оценки является 16 июня 2014 года, то корректировка на дату проведения аукциона для аналогов проводилась в соответствии с изменением цен на рынке коммерческой недвижимости, которое произошло с соответствующих дат до дня оценки. Расчет корректировки произведен Оценщиком по данным портала Росриэлт¹⁶ о ценах на землю в России.

Поправка составила:

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата оценки/ Дата аукциона	10.05.2016	30.09.2013	21.08.2013	07.11.2012	05.12.2012
Средняя цена, руб. за сотку	185 215	201 454	200 382	206 242	208 175
Поправка, %		-8,77%	-8,19%	-11,35%	-12,40%

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик использовал для расчета данные аналогов № 3 и № 4 по уже фактически совершенным сделкам – заключенным договорам на продажу земельных участков по итогам проведенных аукционов, поэтому применение корректировки на снижение цены в процессе торгов для этих аналогов не проводилось.

Аукционы по аналогам № 1 и № 2 признаны не состоявшимися (неоднократно), поэтому для этих аналогов вводится корректировка на торг в размере (-)10% по согласованию со специалистами профильного рынка недвижимости г. Пскова (перечень экспертов приведен выше по тексту). Заметим, что введенная поправка хорошо коррелирует с данными Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А.Лейфера, том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», стр. 118, табл. 2.2. «Скидка на торг. Неактивный рынок».

Корректировка на местоположение

Данная корректировка учитывает расположение объектов-аналогов в районах, отличных от района расположения Объекта оценки.

Корректировка определялась по итогам консультаций со специалистами агентств недвижимости г. Пскова (перечень компаний, контактных лиц и их координаты указаны по тексту выше).

Все аналоги территориально расположены равнозначно объекту оценки, поэтому корректировка не требуется.

¹⁶ <http://www.rosrealt.ru/cena/>

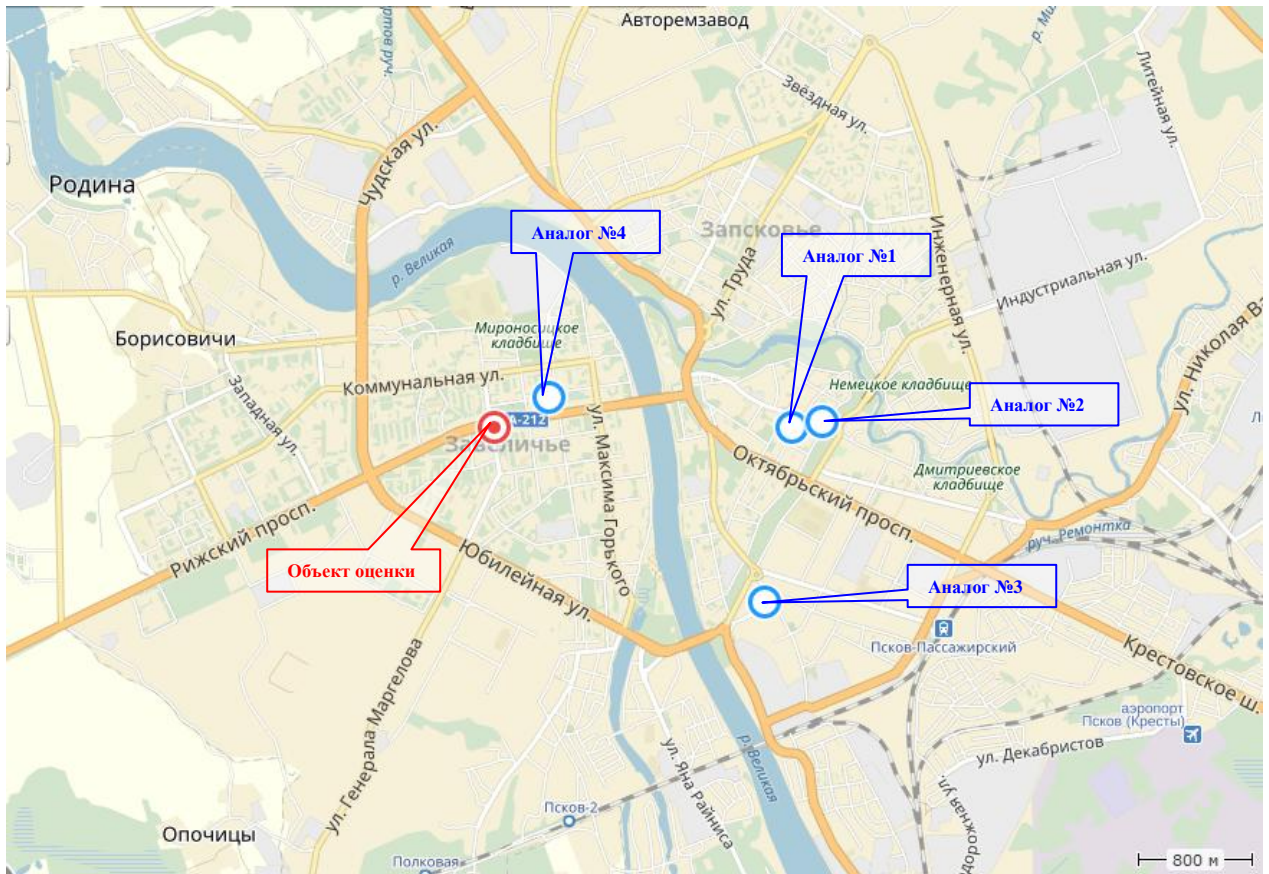


Рисунок 11. Местоположение аналогов земельного участка в составе объекта оценки на карте г. Пскова

Корректировка на площадь земельного участка

В настоящее время на рынке объектов недвижимости повышенным спросом пользуются в основном средние и небольшие по площади объекты, поэтому большие участки в пересчете на единицу площади продаются дешевле.

В отсутствие достаточно развитого рынка земли, который позволил бы выявить зависимость стоимости от площади земельного участка, данная корректировка принималась на основе консультаций с практикующими риелторами г. Пскова.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	875	814	669	425	1 342
Корректировка, %		0%	0%	0%	5%

Корректировка на права на земельный участок

Объект оценки (условно) и объекты-аналоги земельного участка подразумевают право собственности. Корректировка не применялась.

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Каждый земельный участок относится к определенной Земельным кодексом категории земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка признаются целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В данном случае объект оценки относится к категории «земли поселений» с разрешенным использованием по кадастровому паспорту – «под объект культурно-бытового назначения». Все объекты-аналоги также относятся к категории земель населенных пунктов под размещение (строительство) объектов коммерческого назначения. Корректировка не требуется.

Наличие подъездных путей

Удобные подъездные пути влияют на стоимость объекта недвижимости очевидным образом. Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие по удобству подъездные автомобильные дороги. Корректировка не применялась.

Наличие коммуникаций

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку. Данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

Объект оценки имеет все необходимые (типовые для города) коммуникации по границе¹⁷. Объекты-аналоги также имеют все необходимые коммуникации вблизи границ. Корректировка не применялась.

Путем внесения корректировок в стоимость объектов аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость за объект оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов. Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n -ому аналогу к первоначальной цене n -ого аналога;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в пункте 1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Таким образом, веса определяются по формуле:

$$e_n = d / c_n, \text{ где:}$$

$d = c_1 + c_2 + \dots + c_n$ - сумма величин обратных отношению абсолютных величин корректировок по n -ому аналогу к первоначальной цене продажи n -ого аналога;

$c_n = 1 / (a_n / b_n \times 100)$ – величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по n -ому аналогу к первоначальной цене продажи n -ого аналога;

b_n - первоначальная цена продажи n -ого аналога;

¹⁷ В данном случае в объект оценки входит земельный участок с расположенным на нем зданием. Коммуникации на самом деле проходят по земельному участку и подведены в здание. Но оценщики рассматривают земельный участок как незастроенный (условно) с коммуникациями по периметру границ, чтобы избежать двойного счета при корректировке на наличие/отсутствие коммуникаций в едином объекте недвижимости (земля плюс здание).

$a_n = f_{n1} + f_{n2} + \dots + f_{nk}$ - сумма абсолютных величин корректировок по n -ому аналогу;

f_{nk} - абсолютная величина корректировок по n -ому аналогу;

k - количество корректировок.

В итоге, чем меньше общая величина корректировок, вносимых в стоимость продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлен в следующей таблице.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Элемент сравнения	Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения, за кв. м	руб./кв. м		5 743	6 761	6 974	4 844
Вид сделки		продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 743	6 761	6 974	4 844
Условия финансирования			типичные рыночные условия			
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 743	6 761	6 974	4 844
Дата оценки/дата проведения аукциона		10.05.2016	30.09.2013	21.08.2013	07.11.2012	05.12.2012
Корректировка	%		-8,77%	-8,19%	-11,35%	-12,40%
Скорректированная цена	руб./кв. м		-503,55	-553,64	-791,76	-600,42
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 240	6 207	6 182	4 243
Уторговывание			возможно (аукцион не состоялся)	возможно (аукцион не состоялся)	невозможно (аукцион состоялся)	невозможно (аукцион состоялся)
Корректировка	%		-10%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		-524	-621	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243
Местоположение		г. Псков, Рижский проспект, д. 26	г. Псков, ул. Гоголя, д. 28	г. Псков, ул. Свердлова, д. 58	г. Псков, ул. Гражданская, д. 19-а	г. Псков, ул. Пароменская, д. 24, д. 24а
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243
Права на земельный участок		Право собственности (условно)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243

Элемент сравнения	Ед. измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Категория и назначение земельного участка		Земли населенных пунктов, Под коммерческую застройку (для строительства здания культурно-бытового назначения)	Земли населенных пунктов, Под коммерческую застройку (для строительства многоквартирных жилых домов не выше трех этажей)	Земли населенных пунктов, Под коммерческую застройку (для строительства офисных зданий)	Земли населенных пунктов, Под коммерческую застройку (для строительства малоквартирных жилых домов не выше пяти этажей)	Земли населенных пунктов, Под коммерческую застройку (для строительства офисных зданий)
	Корректировка	%	0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243
Наличие подъездных путей		автодорога	автодорога	автодорога	автодорога	автодорога
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243
Наличие инженерных коммуникаций		По границе (условно)	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 243
Общая площадь, кв. м		875	814	669	697	1 342
Корректировка	%		0%	0%	0%	5%
	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00	212,15
Скорректированная цена	руб./кв. м		4 716	5 586	6 182	4 455
Для выводов:						
Общая чистая коррекция (ОЧК)	руб./кв. м		-1 267,88	-2 020,21	-1 016,87	-887,05
ОЧК в % от цены продажи	%		-22,08	-29,88	-14,58	-18,31
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб./кв. м		1 027,57	1 174,51	791,80	812,69
ОВК в % от цены продажи	%		17,89	17,37	11,35	16,78
<i>Весовой коэффициент</i>			<i>0,21403</i>	<i>0,22044</i>	<i>0,33730</i>	<i>0,22823</i>
Расчет средневзвешенной рыночной стоимости, за кв. м ЗУ	руб./кв. м		$4\,716 \times 0,21403 + 5\,586 \times 0,22044 + 6\,182 \times 0,33730 + 4\,243 \times 0,22823 = 5\,295$			
Средневзвешенная удельная рыночная стоимость права собственности	руб./кв. м	5 295	1 009	1 231	2 085	968
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок	руб.	4 633 125				

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$

В данном случае:

Наименование параметра	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	\bar{x}	5 234,97
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	632 929,40
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	795,57
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $Var \leq 33\%$	Var	15,20%

Такой результат позволяет говорить о приемлемой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок отличается от стоимости права аренды на стоимость выкупа данного участка.

В соответствии с федеральным законодательством установление стоимости земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, отнесено к полномочиям субъектов Российской Федерации.

Согласно Закону Псковской области «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Псковской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов и об установлении срока их оплаты», принятому областным Собранием депутатов 24 сентября 2015 года¹⁸, «...Цена земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, определяется в размере, равном 20 процентам его кадастровой стоимости, при его продаже в случаях, предусмотренных статьей 39_20 Земельного кодекса Российской Федерации¹⁹».

Кадастровая стоимость земельного участка в составе объекта оценки равна 3 322 200,00 руб.

Цена выкупа, таким образом, равна: 3 322 200 руб. \times 20% = **664 440 руб.**

Стоимость права собственности на земельный участок минус стоимость выкупа равна рыночной стоимости права аренды земельного участка:

$$4\,633\,125 \text{ руб.} - 644\,440 \text{ руб.} = \mathbf{3\,968\,685 \text{ руб.}}$$

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка в составе объекта оценки общей площадью 875 кв. м (в предположении отсутствия застройки) на дату оценки составляет 3 968 685 руб. без учета НДС.

¹⁸ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/462710726>.

¹⁹ ЗК РФ. Статья 39_20. Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение «...Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.*39_20.1)». Источник: <http://docs.cntd.ru/document/zemelnyj-kodeks-rf-zk-rf>.

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя (инвестора), ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена здания на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещений оцениваемого здания в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т. д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

В данном случае был применен метод капитализации, который предполагает будущие доходы постоянными.

16.1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Потенциальный валовый доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Предварительно Оценщиком были проанализированы имеющиеся в составе объекта недвижимости помещения с учетом конструктивно-планировочного решения здания с целью выявления эффективных (доходоприносящих) площадей торгово-офисного центра:

	Общая площадь	Основная площадь	Вспомогательная площадь	Площадь балконов	Лестницы, лифты
Цоколь, кв. м	574,4	534,7	9,4		30,3
Надземная часть, кв. м	3 693,7	3 238,0	111,1	45,1	299,5
1 этаж	574	507,6	26,1		40,3
2 этаж	788,4	701,5	22,1		64,8
3 этаж	786,4	700,8	20,8		64,8
4 этаж	788,3	703,5	20		64,8
5 этаж	756,6	624,6	22,1	45,1	64,8
ВСЕГО, кв. м	4 268,1	3 772,7	120,5	45,1	329,8

Площадь коридоров, санузлов, лестничных клеток и т. п. сдать в аренду нельзя. Оценщик определил, что эффективная площадь здания соответствует основной площади (по данным технического паспорта). Далее к расчету доходным подходом нами была принята площадь в размере 3 772,7 кв. м. Часть этих площадей (534,7 кв. м) находится в цоколе здания (имеет окна выше уровня земли). Другая часть торгово-офисного назначения находится на 1-5 этажах; автономного доступа (отдельного входа) к этим помещениям нет. Доступ в торговые и офисные помещения

осуществляется через два общих входа в здание, совмещенные с лестницей. Здание оборудовано двумя лифтами *OTIS*, рассчитанными на 8 человек каждый.

Проведение полноценного анализа ставок аренды по действующим договорам с реальными арендаторами в данном случае возможно, так как Оценщик имеет актуальные, подтвержденные Заказчиком сведения об арендаторах и загрузке ТОЦ «Меркурий» (по состоянию на февраль 2016 г.).

Таблица 16. Условия аренды в ТОЦ «Меркурий» актуальные на дату оценки²⁰

Этаж / Наименование арендатора	Арендуемая площадь, кв. м	Ставка аренды ²¹ / Средневзвешенная ставка по этажу, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение, февраль 2016, руб.	Потенциальная арендная плата за месяц, руб.
цоколь	526	570		
Центробувь	526	570	300000	299820
1 этаж	488	741,50		
Долотов	23	800	18400	18400
Васильев	23	800	18400	18400
Финагенство	23	800	18400	18400
Панькова	41	700	28700	28700
Михачёв	22	800	17600	17600
	23	800		18400
Фикс прайс	295	730	214000	215350
Денисова	38	700	26600	26600
2 этаж	640	593,44		
Борзенко	28	400	11000	11200
Орлова	9	700	6300	6300
Брызгалов	45	700	31500	31500
	30	600		18000
Ваноян	52	500	90000	26000
Ваноян	28	500		14000
Ваноян	42	500		21000
Ваноян	28	500		14000
Ваноян	30	500		15000
Пятаев	58	700	40600	40600
Хошал	56	600	33600	33600
Борзенко	60	600	36000	36000
	40	600		24000
	44	600		26400
Симчук	26	700	15600	18200
	15	800		12000
Хошал	21	600	12600	12600
Корнилова	15	600	9000	9000
Романова	13	800	10400	10400
3 этаж	728	314,69		
Сергеева	28	700	19600	19600
	28	700		19600
Васильева	28	350	10000	9800
Мега Хэнд	672	268	180000	180096
4 этаж	660	402,58		
Рузиева	32	600	19200	19200
Мещихина салон красоты	27	600	16200	16200
	28	600		16800
Борзенко	350	300	105000	105000
Визовый центр	42	400	16720	16800
Визовый центр	43	400	17200	17200
	43	500		21500
	40	500		20000

²⁰ По условиям договоров субаренды изменение ставки возможно не чаще одного раза в год, поэтому Оценщик исходил из допущения, что условия аренды являются актуальными на дату оценки.

²¹ В ставку аренды включены: коммунальные платежи, уборка помещений, охрана.

Этаж / Наименование арендатора	Арендуемая площадь, кв. м	Ставка аренды ²¹ / Средневзвешенная ставка по этажу, руб./кв. м/месяц	Арендная плата за помещение, февраль 2016, руб.	Потенциальная арендная плата за месяц, руб.
	27	600		16200
	28	600		16800
5 этаж	504	422,02		
Вишняков	23	500	11500	11500
Козорезова	23	500	11500	11500
Прайм Стафф с 20.11.14	23	500	11500	11500
Лабиринт	19	500	9500	9500
Митрофанов	24	300	7200	7200
Попутчик	18	300	5500	5400
Геодезические работы	19	500	9500	9500
	22	300		6600
Нетреба	19	500	9500	9500
Баранова	17	400	6800	6800
Елисеенко	21	500	10500	10500
	46	400		18400
Марчук	31	500	15500	15500
	31	500		15500
Спецстройгруп с01.02.14	24	500	12000	12000
	18	300		5400
	18	300		5400
	26	400		10400
Одегова	18	500	5400	9000
	23	300		6900
Желтова Медселена	17	300	5100	5100
	24	400		9600
Крыша				
Телеком антенна			18000	18000
ИТОГО руб. за месяц фактически		507	1471620	1766966

Источник: по данным Заказчика

Оценщик определил фактическую средневзвешенную ставку аренды для ТОЦ «Меркурий» на уровне 507 руб./кв. м в месяц. Сопоставив полученное среднее значение со значением рыночной арендной ставки (средневзвешенная ставка равна 490 руб./кв. м в месяц, см. раздел 12.2, Таблица 8 на стр. 38²²), Оценщик пришел к выводу, что разница между ними невелика (~3%), следовательно, средневзвешенная ставка аренды ТОЦ «Меркурий» носит рыночный характер, и ее можно использовать в расчете доходным подходом.

Средневзвешенная арендная ставка (ставка аренды) включает в себя (без выделения) стоимость пользования земельным участком, предназначенным для эксплуатации здания. Все помещения, представленные на рынке коммерческой аренды г. Пскова, тоже подразумевают возможность пользования земельными участками, выделенными для эксплуатации зданий, в которых находятся объекты-аналоги, пропорциональные площадям этих встроенных помещений, предназначенных к аренде.

16.2. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

²² Расчет средневзвешенной ставки проведен по рыночной информации, с опорой на ставки аренды для офисов и торговых помещений в г. Пскове, исходя из распределения площадей в оцениваемом ТОЦ «Меркурий»: 35% офисных площадей (4 и 5 этажи здания) и 65% торговых (цоколь, 1, 2 и 3 этажи).

$(500 \times 35\% + 620 \times 65\%) / 1,18 = 489,9 \approx 490$ руб./кв. м/в месяц, не включая НДС.

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране.

В основе метода кумулятивного построения лежит суммирование безрисковой ставки доходности, компенсаций за риск и нормы возврата капитала. Для земельных участков норма возврата капитала не применяется и коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. Чтобы принять тот или иной показатель в качестве безрисковой ставки доходности, необходимо определиться, какой актив можно считать безрисковым. К подобным активам следует относить инструменты, которые удовлетворяют некоторым условиям:

- доходности по ним определены и известны заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.

Так как безрисковый актив имеет, по определению, известную доходность, то этот тип актива должен быть некоей ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и имеющей нулевую вероятность неуплаты.

По мнению оценщика в качестве безрисковой ставки доходности наиболее целесообразно использовать эффективную доходность к погашению облигаций РФ. В соответствии с третьим критерием наиболее подходящим инструментом, выступающим в качестве безрискового, являются облигации с длинными сроками погашения, например, ОФЗ-46023-АД (в обращении), срок погашения которого 23.07.2026 г. Эффективная доходность на дату оценки составляет 6,7071%²³.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Расчет премии за риск вложений в недвижимость представлен в следующей таблице:

Таблица 17. Расчет поправки за риск вложения в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
<i>Количество наблюдений</i>		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Взвешенный итог</i>		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма					4						
Количество факторов					4						
Поправка на риск вложений в объект недвижимости					1,00%						

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

²³ Источник: http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=70198.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительность экспозиции при продаже объекта. Поправку можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода на его конец (при шаге прогнозирования, сравнимом со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$K = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{n/12}},$$

где R_f – безрисковая ставка;

n – срок экспозиции объекта недвижимости.

Срок экспозиции объектов недвижимости, схожих по характеристикам с объектом оценки составляет в г. Пскове от 6 до 18 месяцев. С учетом привлекательности местоположения и отличного состояния объекта, к расчету принят минимальный срок экспозиции 6 месяцев.

Таблица 18. Расчет поправки на низкую ликвидность

Параметр	Значение
Срок экспозиции, мес.	6
Поправка на низкую ликвидность	3,19%

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Инвестиционный менеджмент — управление инвестициями в конкретную отрасль экономики либо в развитие предприятия. Инвестиционный менеджмент включает в себя четыре стадии:

- исследование, планирование и разработка проекта;
- реализация проекта;
- текущий контроль и регулирование в ходе реализации проекта;
- оценка и анализ достигнутых результатов.

Риск инвестиционного менеджмента, связанный с недвижимостью, выше риска, связанного с управлением денежными средствами. В случае с недвижимостью инвестиции требуют более интенсивного управления (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, невозможность моментального перевода денежного эквивалента из одной недвижимости в другую, дискретность данных о сделках с недвижимостью, по сравнению, например с котировками акций и др.). Поэтому риск инвестиционного менеджмента, связанный с недвижимостью, должен компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. На основании вышесказанного, для оцениваемого имущества величина риска инвестиционного менеджмента Оценщиком принята равной **1,5%**.

Норма возврата капитала рассчитана методом Хоскольда, который применяется, когда доходы от эксплуатации обеспечивают не только формирование дохода на капитал, но и полный возврат капитала. Норма возврата рассчитывается по безрисковой ставке (путем вложения накапливаемых средств в безрисковый инструмент) с использованием следующей формулы:

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

H_v – норма возврата капитала;

R_f - безрисковая ставка процента;

n – оставшийся срок экономической жизни объекта.

Таблица 19. Расчет нормы возврата капитала для здания

Показатель	Значение
Эффективный возраст, лет	3,7
Срок жизни, лет	100
Оставшийся срок экономической жизни, лет	96,3
Норма возврата по Хоскольду	0,013%

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

В данном случае хронологический возраст на дату оценки равен 3 годам 8 месяцам, т. е. эффективный возраст объекта оценки равен 3,7 года.

Кроме того, чтобы рассчитать коэффициент капитализации, требуется учесть долгосрочные темпы роста (фактор инфляции). Оценщик определил среднегодовое значение инфляции на основании прогнозов Минэкономразвития РФ²⁴ (базовый сценарий) на уровне 3,17% годовых.

Источник	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Средн.
Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030г.	107,4	105,8	105,5	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0	
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы	106,2	106,3	105,9													
Принято к расчету	106,2	105,8	105,5	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0	103,17

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

Таким образом, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации составят:

Таблица 20. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	6,71%
Поправка на риск вложения в недвижимость	1,00%
Поправка на низкую ликвидность	3,19%
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,50%
Ставка дисконтирования	12,40%
Норма возврата по Хоскользу	0,013%
Темп долгосрочного роста	-3,17%
Коэффициент капитализации (год)	9,25%
Коэффициент капитализации (месяц)	0,77%

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

16.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Движение денежных средств для объекта недвижимости имеет три уровня дохода.

Первый (наивысший) уровень – это **потенциальный валовый доход (ПВД)**, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Второй уровень - **действительный валовый доход (ДВД)** рассчитывается путем вычета из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки площадей и недосбора платежей. *Коэффициент от недоиспользования площадей* в данном случае принимается на фактическом уровне 19,2% (по данным Заказчика на дату оценки).

²⁴ Источники:

«Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», опубликованный 08.11.2013 г. по адресу:

http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5;

«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 г.», опубликованный 26.10.2015 г. по адресу: <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depMacro/20151026>.

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что все арендаторы являются добросовестными плательщиками. Также в качестве обеспечения исполнения Арендатором обязательств по Договору в соответствии со ст. 329 ГК РФ Арендатор обязан внести на расчетный счет Арендодателя гарантийный взнос.

Третий уровень – **чистый операционный доход (ЧОД)** показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих операционных расходов.

Операционные расходы (ОР) принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы.

Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи по страхованию объекта, расходы на замещение. (Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания (обычно к таким компонентам относят кровлю, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру)).

Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта. Обычно сюда включают следующие статьи:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на вывоз мусора;
- коммунальные расходы (газ, электричество, вода, тепло, канализация);
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

ОР приняты на среднем уровне 13% от действительного валового дохода по данным Псковских риелторов, работающих на данном сегменте рынка (по их информации, операционные расходы подобных объектов недвижимости лежат в интервале от 10% до 16% ДВД).

Коэффициент капитализации равен 0,77% (расчет приведен в разделе 16.2 настоящего Отчета).

Арендная плата рассчитана для помещений в отличном состоянии.

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение показателя
Ставка аренды средневзвешенная, без НДС, руб./кв. м/месяц	507
Эффективная площадь, кв. м	3 773
Потенциальный валовый доход, руб.	1 912 759
Площадь, фактически сданная в аренду, кв. м	3 050
Недозагрузка, %	19,2%
Действительный валовый доход, руб.	1 546 350
Операционные расходы, %	13,0%
Операционные расходы, руб.	201 026
Чистый операционный доход, руб.	1 345 325
Коэффициент капитализации, %	0,77%
Стоимость объекта оценки без НДС, руб.	174 717 468
Стоимость объекта оценки, включая НДС, руб.	206 166 612

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

17.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем Отчете для оценки объекта недвижимости Оценщик использовал сравнительный и доходный подходы.

Стоимости объекта оценки, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга. Поэтому при определении окончательной рыночной стоимости объекта Оценщик использовал метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах, и особенностей использованных методов оценки.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости улучшений Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. В рамках сравнительного подхода было отобрано необходимое количество аналогов, что повысило достоверность расчетов.

2. Доходный подход считается весьма надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Рыночная арендная ставка соответствует фактической средневзвешенной ставке аренды для ТОЦ «Меркурий», коэффициент капитализации соответствует рынку. Поэтому результаты расчета доходным подходом не уступают в точности и достоверности результатам сравнительного подхода.

Принимая во внимание вышеперечисленные факторы, веса были распределены следующим образом: 50% на сравнительный подход и 50% на доходный подход. Далее приводится расчет рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с присвоенными весами.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Результат, руб.		Удельный вес подхода, %	Взвешенная стоимость, руб.	
	без НДС	с НДС		без НДС	с НДС
Сравнительный подход	188 647 145	222 603 631	50%	94 323 572	111 301 815
Доходный подход	174 717 468	206 166 612	50%	87 358 734	103 083 306
Рыночная стоимость объекта оценки				181 682 306	214 385 121
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно				181 682 000	214 385 000

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

17.2. ВЫДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет сравнительным и доходным подходом и согласование результатов оценки (см. раздел 17.1 Отчета) проведены для объекта недвижимости в целом (здание торгового центра «Меркурий», включая земельный участок, отведенный для его эксплуатации).

В разделе 15.5 на стр. 61 Отчета в рамках сравнительного подхода был проведен расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в составе объекта оценки.

Оценщик определил рыночную стоимость здания торгового центра в составе объекта оценки как разность рыночной стоимости объекта недвижимости в целом и рыночной стоимости права аренды земельного участка.

	Взвешенная стоимость, руб.	
	без учета НДС	включая НДС
Рыночная стоимость объекта оценки,	181 682 306	214 385 121
в том числе:		
право аренды на земельный участок	3 968 685	4 683 048
право собственности на здание ТЦ "Меркурий"	177 713 621	209 702 073
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно,	181 682 000	214 385 000
в том числе:		
право аренды на земельный участок	3 968 700	4 683 000
право собственности на здание ТЦ "Меркурий"	177 713 300	209 702 000

Источник: расчет АО «Агентство Прямых Инвестиций»

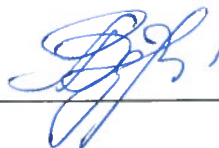
18. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки (нежилого здания культурно-бытового назначения площадью 4 268,1 кв. м, расположенного на земельном участке общей площадью 875 кв. м, по адресу: г. Псков, Рижский проспект, д. 26), округленно составляет:

	Без учета НДС:	С учетом НДС:
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	181 682 000	214 385 000
в том числе:		
право собственности на здание ТЦ "Меркурий"	3 968 700	4 683 000
право аренды на земельный участок	177 713 300	209 702 000

Оценка проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611, а также в соответствии со сводом Стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Оценщик



Здрогова С.Ю.

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии источников рыночной информации;
- Копии исходных документов;
- Копии квалификационных документов Оценщика.

КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

торгов: Эстейт Помещ: Помещ: Помещ: Помещ: Помещ: ООО «Купить: Коммер: Нежил: Нежил: ×

аventin-pskov.ru Нежилое помещение по магазин, офис 144,5 кв.м., ул. Рокоссовского, д. 42-а / Купить / Коммерческая недвижимость / ...

Спасибо, что устано: Рынок строительной Продажа кранов ГОСТ 633-80 Трубы: Мнение: авторы сан: ГОСТ 550-75 - ГОСТ: Продажа спецтехник: Прайсы » Другие закладки ▾

Мультимедийное содержимое на странице было скрыто, чтобы страница открылась быстрее. Показать все ×

Нежилое помещение по магазин, офис 144,5 кв.м., ул. Рокоссовского, д. 42-а

Фото На карте **7 337 200 руб.**

Скидка 5% на услуги агентства
Для получения скидки на услуги агентства необходимо распечатать данное объявление (сфотографировать на мобильный телефон) и предъявить агенту.

В избранное: ★
Номер объекта: 2888
Категория объекта: коммерческая недвижимость

Адрес
Россия, Псковская область, Псковский район, г. Псков, Завеличье, ул. Рокоссовского, д.42-а

Основные характеристики

Общая площадь:	144.5 м ²
----------------	----------------------

Агент: Минченков Сергей Александрович
Тел.: +7 (8112) 29-84-84
Не забудьте сообщить, что вы нашли это объявление на сайте

Есть вопросы? - Задавайте!

Описание:
Продается нежилое помещение под магазин, офис, общей площадью 144,5 кв.м., 1 этаж, все коммуникации, под чистовую отделку. Активно развивающийся район, жилой фонд, ближайшее окружение: алкомаркет «Бристоль» (соседнее помещение), Магнит (открытие – лето 2015 г.) и проч.

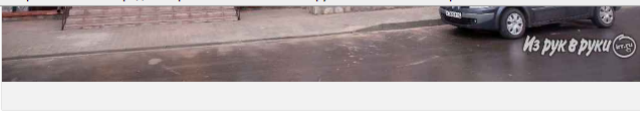
Поделимся с друзьями:

пуск Текущие проекты ф... Z:\2_Appraisal Proje... Microsoft Excel - Рас... Нежилое помещени... RU 11:32

Я из рук в ру | Продажа | Помещения | Google Ad | Помещения | Помещения | Офис 90 кв | Офис 177 кв | Офис 240 кв | Офис 77 кв

pskov.igt.ru Помещение торговое 90 кв.м , Ижорского Батальона ул, 57-а, Псковская обл, Псков. Цена 4275000 руб. - ИЗ РУК В РУКИ

Спасибо, что установили! Рынок строительной | Продажа кранов | ГОСТ 633-80 Трубы | Мнение: авторы санк | ГОСТ 550-75 - ГОСТ | Продажа спецтехники | Прайсы | Другие закладки



8 (911) 396-83-31 [Написать сообщение](#)

ООО «Авентин-Псков. Центр недвижимости»
391 объявление

Псков, Ижорского Батальона ул, 57-а

Объявление на сайте продавца 27 января 2016

Из рук в руки

- Продажа коммерческой недвижимости, ...
2 300 000 р.
[Показать](#)
- Продажа коммерческой недвижимости, ...
3 200 000 р.
[Показать](#)
- Продажа коммерческой недвижимости, ...
3 500 000 р.
[Показать](#)

Описание

Продается нежилое помещение 95 кв. м. на 1 этаже под кафе с гарантированной доходностью в апарт-отеле "Камелот" цена продажи - 45 000 руб. /кв. м. /4 275 000 руб.

В апарт-отеле «Камелот» предусмотрено:

- Организации системы диспетчеризации здания;
- Круглосуточная система охранного видеонаблюдения
- Система охранной сигнализации
- Оптоволоконная сеть: телефоны в любом количестве, высокоскоростной интернет по выделенному каналу, HD TV

Инфраструктура апарт-отеля будет включать в себя прачечную, химчистку, фитнес-центр, кафе и другие объекты сервиса и торговли.

Апарт-отель «Камелот» расположен в одном из лучших с экологической точки зрения районах города (на северной – западной окраине г. Пскова в районе «Овсище»), обеспеченной необходимой социальной инфраструктурой (детский сад № 28, школа № 3, магазины и маркеты, в т. ч. федеральных сетей и проч.);

- по улице Ижорского батальона, включенной в маршрутную сеть общественного транспорта и туристические маршруты;
- в непосредственной близости от Снятогорского монастыря и памятника дружинам Александра Невского на горе Соколик;
- на границе с жилой застройкой усадебного типа.

Из окон апарт-отеля «Камелот» открываются чудеснейшие виды на реку Великую.

Дом сдан. Свернуть

пуск | Z:\2...Appraisal Proje... | Помещение торгово... | Расчет ЧА_ПСТ.xlsx | Расчет_ПСКОВ_нед... | RU | 11:31


Я торговое помещени... Эстейт Менеджмент Помещение торгово... Помещение 550 м2 п... Помещение 450 кв.м... Помещение торгово... Помещение торгово... +

pskov.itg.ru Помещение торговое 112 кв.м , Николая Васильева ул, 106-а, Псковская обл, Псков. Цена 5800000 руб. - ИЗ РУК В РУКИ




Спасибо, что установ... Рынок строительной Продажа кранов ГОСТ 633-80 Трубы Мнение: авторы сан: ГОСТ 550-75 - ГОСТ: Продажа спецтехники: Прайсы » Другие закладки

Помещение торговое 112 кв.м , Николая Васильева ул, 106-а

5 800 000 руб.



Из рук в руки



8 (911) 381-06-60 [Написать сообщение](#)

ООО «Авентин-Псков. Центр недвижимости»
393 объявления

Selectel

Инфраструктура для
вашего бизнеса

**ВИРТУАЛЬНОЕ
ПРИВАТНОЕ
ОБЛАКО**

[Заказать](#)

selectel.ru

Яндекс Директ

**ТЦ в Дмитрове в
собственность**

2 этажа. 2 600 м2. Прямая
продажа. Торговый центр
от ГК ПИК. Звоните!
dmitrov.pik-retail.ru

пуск Текущие проект... Z:\2_Appraisal ... Microsoft Excel - ... Помещение торг... Яндекс.Карты ... RU 12:00

торговое помещение п... Коммерческая недвиж... Торговый центр 2730 м²

www.avito.ru Торговый центр 2730 м² - купить, продать, сдать или снять в Псковской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Спасибо, что установили... Рынок строительной... Продажа кранов... ГОСТ 633-80 Трубы... Мнение: авторы санк... ГОСТ 550-75 - ГОСТ... Продажа спецтехники... Прайсы... Другие закладки

Цена **167 000 000 руб.**

Агентство **Компания Вячеслава Малафеева**

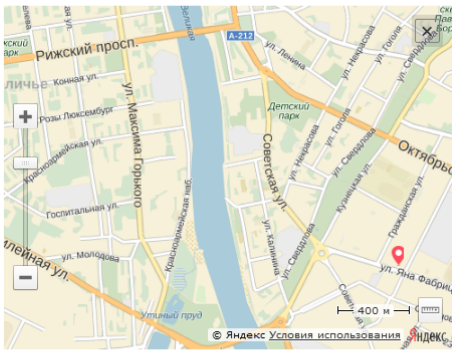
Контактное лицо **Елизавета Ананович**

8 921 965-00-16 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Псков**

Адрес **р-н Центр, Яна Фабрицуса ул, 10**



У агентства 723 объявления

Компания Вячеслава Малафеева
Компания Вячеслава Малафеева «М16-Недвижимость»

Avito ПРОМО
[Узнать больше](#)

Большая Птица
Складской учет
Закупки
Продажи
Документооборот

Торговля и склад онлайн
Система онлайн-учета: закупки, продажи, документы, отчеты. Бесплатно!
bigbird.ru

Продам торговое помещение 2730 м²
ID 5213

Общая площадь объекта: 2729,6 кв.м. (первый этаж - 890,4 кв.м, второй этаж - 1839,2 кв.м). Собственность

Объект оснащен всеми коммуникациями. Эл. Мощность - 300 кВт. Объект сдан в аренду, доход составляет 1 870 000 рублей в месяц. Активное торговое проходное и проездное место. Удобный паркинг для автомобилей

В Пскове торговым комплексом управляет УК, что позволяет собственнику контролировать объект удаленно. Свободных не сданных в аренду площадей нет.

Условия сделки и цена обсуждаются!

пуск | Текущие проект... | Z:\2_Appraisal... | Microsoft Excel... | Торговый центр... | Яндекс.Карты... | RU | 13:18

торговое помещение пр. Коммерческая недвиж. Здание отдельно стоя... Помещение свободного... Продам коммерческую

www.avito.ru Здание отдельно стоящие - купить, продать, сдать или снять в Псковской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Спасибо, что установили: Рынок строительной Продажа кранов ГОСТ 633-80 Трубы Мнение: авторы санк ГОСТ 550-75 - ГОСТ Продажа спецтехники Прайсы Другие закладки

Хотите большего?
Применить пакет услуг **new**

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
Узнать
Domofond.ru

Большая Птица
Складной учет
Закупки
Продажи
Документооборот
Торговля и склад онлайн
Система онлайн-учета: закупки, продажи, документы, отчеты. Бесплатно!
bigbird.ru

Цена **17 500 000 руб.**

Продавец **Димитрий**
8 911 361-09-29 [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Псков**
Адрес **р-н Завеличье, Рижский проспект 21**

Продам помещение свободного назначения 250 м²
Отдельно стоящее здание, все сети, парковка
Номер объявления: 599075629

пуск Текущие проект... Z:\2_Appraisal... Microsoft Excel... Здание отдель... Яндекс.Карты... RU 13:22

http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3910666&tab=1

bing

Рекомендуемые сайты | Дополнительные на... | Страница | Безопасность | Сервис

Торги

- Все торги
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные

Архив торгов

- Архив

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пскова
Дата публикации извещения: 14.08.2013
Дата окончания приема заявок: 23.09.2013
Срок подведения итогов: 30.09.2013

[Общие сведения](#) | [Изображения лота](#) | [Заявители/участники](#) | [Документы результатов](#)

Результат торгов

Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 4 675 000 руб.

Результат торгов: В соответствии с подпунктом 1 пункта 26 статьи 38.1 Земельного Кодекса Российской Федерации признать аукцион несостоявшимся, так как на участие в аукционе не пода-но ни одной заявки.

Тип торгов: Продажа

Вид собственности: Муниципальная

Реквизиты решения о проведении торгов: Постановление Администрации города Пскова от 23.05.2013 № 1223 "О внесении изменений в Постановление Администрации города Пскова от 13.09.2012 № 2586 "О проведении торгов в форме аукциона по продаже земельных участков на территории города Пскова для малоэтажного жилищного строительства"

Кадастровый номер: КН 60:27:010319:31

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: малоэтажного жилищного строительства (многоквартирные жилые дома не выше трех этажей)

Местоположение имущества: Псковская обл, Псков г, Гоголя ул

Детальное местоположение: д. 28

Площадь, м²: 814

Описание границ земельного участка соваришено

RU 17:40 07.11.2013

The screenshot shows a web browser window displaying the 'torgi.gov.ru' website. The page is titled 'Извещение №04...' and provides details for an auction. The browser's address bar shows the URL: <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=3677823&tab=1>. The page content is organized into several sections:

- Organizer:** Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пскова
- Publication Date:** 10.07.2013
- Application Deadline:** 12.08.2013
- Results Deadline:** 21.08.2013
- Navigation:** Общие сведения | Изображения лота | Заявители/участники | Документы результатов
- Result Section:**
 - Result Status:** Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников
 - Subject:** Цена земельного участка
 - Starting Price:** 4 523 000 руб.
 - Result:** Признать аукцион несостоявшимся, т.к. на участие в аукционе не подано ни одной заявки
- Auction Type:** Продажа
- Ownership Type:** Муниципальная
- Decision Basis:** Постановления Администрации города Пскова от 01.04.2013 № 701 "О внесении изменений в Постановление Администрации города Пскова от 10.10.2012 № 2754 "О проведении торгов в форме аукциона по продаже земельных участков на территории города Пскова для строительства"
- Cadastral Number:** 60:27:0010320:28
- Purpose and Permitted Use:** Офисы, конторы различных фирм, компаний
- Location:** Псковская обл, Псков г, Свердлова ул
- Detailed Location:** д. 58
- Area:** 669
- Boundary Description:** Описание границ земельного участка содержится в кадастровой выписке о земельном участке (см. раздел "Изображения лота")

On the left side of the page, there are navigation menus for 'Торги' (All auctions, In progress, Completed, Suspended), 'Архив торгов' (Archive), 'Основная информация' (Official site regulations, Subject sites), and 'Справочная информация' (Site work, Auction organizer, Public events, Useful information).

The screenshot shows a web browser window displaying a page from <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2049043&tab=1>. The page is titled "Офисно-торговый центр «Меркурий»" and contains the following information:

Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пскова

Дата публикации извещения: 21.09.2012

Дата окончания приема заявок: 30.10.2012

Срок подведения итогов: 07.11.2012

Общие сведения | **Изображения лота** | **Заявители/участники** | **Документы результатов**

Результат торгов

Статус торгов: Состоявшийся

Победитель: ЗАО "Строительная фирма "ДСК"

Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 2 961 000 руб.

Цена, предложенная победителем: 4 861 000 руб.

Результат торгов: Дата проведения аукциона 07.11.2012

Тип торгов: Продажа

Вид собственности: Муниципальная

Реквизиты решения о проведении торгов: Постановление Администрации города Пскова от 13.09.2012 № 2586

Кадастровый номер: 60:27:0020301:30

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: для малозэтажного жилищного строительства (многоквартирные жилые дома не выше трех этажей)

Местоположение имущества: Псковская обл, Псков г, Гражданская ул

Детальное местоположение: д. 19-а

Площадь, м²: 697

Описание границ земельного участка: Описание границ земельного участка содержится в кадастровой выписке о земельном участке (см. раздел "Изображения лота")

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение указаны в Приложении 1 (см. раздел "Документы")

Валюта лота: рубли

Предмет торга: Цена земельного участка

The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 17:08 25.10.2013.

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?nId=2173457&tab=1>. The page content is as follows:

Организатор торгов: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Пскова

Дата публикации извещения: 17.10.2012

Дата окончания приема заявок: 29.11.2012

Срок подведения итогов: 05.12.2012

Общие сведения | **Изображения лота** | **Заявители/участники** | **Документы результатов**

Результат торгов

Статус торгов: Состоявшийся

Победитель: ООО «Старт-капитал»

Предмет торга: Цена земельного участка

Начальная цена: 6 500 000 руб.

Цена, предложенная победителем: 6 500 000 руб.

Результат торгов: Дата и время проведения аукциона: 05.12.2012 в 15 часов 00 минут

Тип торгов: Продажа

Вид собственности: Муниципальная

Реквизиты решения о проведении торгов: Постановление Администрации города Пскова от 10.10.2012 № 2754

Кадастровый номер: 60:27:0050214:9

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: Офисы, конторы различных форм, компаний

Местоположение имущества: Псковская обл., Псков г., Пароменская ул

Детальное местоположение: д. 24, д. 24-а

Площадь, м²: 1 342

Описание границ земельного участка: Описание границ земельного участка содержится в кадастровой выписке о земельном участке (см. раздел "Изображения лота")

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение указаны в Приложении 1 (см. раздел "Документы")

Валюта лота: рубли

Предмет торга: Цена земельного участка

Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Псковской области

Дата выдачи: "14" июня 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.06.2011 №RU60302000-24, выдавший орган: Администрация г.Пскова
• Договор аренды земельного участка от 02.06.2011 №58

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Гарант Инвест", ИНН: 6027102875, ОГРН: 1076027001841, дата гос.регистрации: 20.03.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Псковской области, КПП: 602701001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Псковская область, г.Псков, Инженерная ул., д.9

Вид права: Собственность

Объект права: Здание культурно-бытового назначения, назначение: нежилое здание, 6 - этажное, общая площадь 4 268,1 кв.м, инв.№ 12481, адрес (местонахождение) объекта: Псковская область, г.Псков, просп.Рижский, д.26

Кадастровый (или условный) номер: 60:27:0050302:76

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2013 года сделана запись регистрации № 60-60-01/028/2013-295

Регистратор Воденикова Ю.А. М.П. 
(подпись)

60-А3 № 017047 

Российская Федерация

Государственное предприятие Псковской области
"БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*(правоустанавливающим документом не является,
составляется по фактическому пользованию)*

На здание Здание культурно-бытового назначения

(назначение нежилого строения)

район

город (волость) г.Псков

нас. пункт

улица Рижский проспект

дом 26

Инвентарный номер	12481				
Условный номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Доля (часть, лигера)
8.05.2012	ООО "Гарант Инвест"	Договор №58 от 02.06.2011. Разрешение на строительство №90-19 от 28.10.2008г. Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства от 29.07.2010, выданный ГП БТИ, что подтверждается свидетельством о ГРП 60 АЖ №748417; дата регистрации 17.06.2011	1

Экспликация земельного участка - кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	озелененная	замощенная	прочая	
		696.2				

Благоустройство здания - кв. м

Канализация	Отопление					Централиз. горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Лифты шт.		Электрооснабжение
	от ТЭЦ	от групповой (квартирный) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабж.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	с дровяными колонками	пассажирские	грузовые	
4268.1	4268.1					4268.1							4268.1	4268.1

Общие сведения

Назначение: Нежилое здание
Использование: по назначению
Количество мест (мощность)

- а)
- б)
- в)
- г)

Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, построек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)
1	2	3	4	5
А	Нежилое здание		669.4	20.85
а	Крыльцо	$5.78*0.20+1.54*1.55+2.49*(1.90+2.90)/2$	9.5	0
а2	Крыльцо	$6.08*1.63$	9.9	0
а1	Крыльцо	$1.53*1.60+5.0$	7.4	0

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

гера А Год постройки 2012 Число этажей 6
группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материалы, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправкой	Износ в проц.	Процент износа к ЕПВ, ГР, ГХ, ГП, ГС 100	Тек. изм.	
								изм. элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошее					5		
а) стены и их наружная отделка	Пенобетонные блоки	хорошее							
б) перегородки	Кирпичные						5		
Перекрытия	чердачное								
	междуэтажное	Железобетонные панели					5		
	надподвальн.								
Крыша	Совмещенная мягкая	хорошее					5		
Полы	Бетонные	хорошее					0		
Окна	оконные	Стеклопакет							
	дверные	Простые					0		
внутренняя отделка	Штукатурка, шпатлевка	хорошее					0		
Услуги	отопление	да							
	водопровод	да							
	канализация	да							
	г. водоснаб.	да							
	ванны	нет							
	электроосвещ.	да							
	радио	да							
телефон	да						0		
вентиляция	да								
лифты	да								
прочие работы	Разное	хорошее					5		

износа приведенный к 100 3 %

Исчисление стоимости строений и сооружений

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ собрания	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителем по таблице	Поправка к стоимости (коэффициенты) на:	Стоимость изм. с поправками	Кол-во (объем - в куб, площ. - в кв.)	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
						уд. вес - группа капит.;					
А	Нежилое здание										

Балансовая стоимость

Общая стоимость (в руб.)

Ценах го года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
Балансовая стоимость - руб.								

2012

мая

2012



Исполнитель Копытова Светлана Александровна

ДЛЯ
ДОКУМЕНТА

Проверил: Кирашова ЛН (ЛН)

28 мая

2012

Директор ГП "БТИ"

Васильева

Дата обследования	" " _____ г.	" " _____ г.	" " _____ г.
исследовал			
проверил			
сектор ГП БТИ			

К сведению владельца здания

О всех случаях переустройства здания или дополнительных построек, согласованных местным органом власти, владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации

ЛХ
И
НВ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)
расположенного по адресу**

Исковская обл., г. Исков, Рижский проспект, д.26 (Нежилое здание)

Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, кор. и т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещение				Итого (по каждой, этаж, строчка)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно переоборудованная	Лоджия, балкон, терраса, веранда с коэф.	Примечание
						осн.	вспом.	осн.	вспом.					

Первый

Нежилое помещение №II

18.05.2012	1	II	1	Помещение						547,9	3,28			
18.05.2012	1	II	2	Помещение						1,8				
18.05.2012	1	II	3	Помещение						4,8				
18.05.2012	1	II	4	Помещение						3,2				
18.05.2012	1	II	5	Помещение						6,8				
18.05.2012	1	II	6	Помещение						9,5				
										574				

Итого по этажу 574

Второй

Нежилое помещение №III

18.05.2012	2	III	1	Помещение						766,3	3,33			
18.05.2012	2	III	2	Помещение						12,1				
18.05.2012	2	III	3	Помещение						4,9				

1 / 4

ИЖО: Исковский Суд общей юрисдикции

Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартир)	Номер комнаты, кухня, кор. т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета частей помещения	предназначенная под помещения				Итого (по квадратуре, этаж строено)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно оборудованная	Лоджии, балконы, террасы, веранды с коэф.	Примечание
						осн.	вспом.	осн.	вспом.					
18.05.2012	2	III	4	Помещение					5.1	788.4				
Итого по этажу 788.4														

Итого по этажу 788.4

Третий

Нежилое помещение №IV

18.05.2012	3	IV	1	Помещение						765.6	3.3		
18.05.2012	3	IV	2	Помещение						10.2			
18.05.2012	3	IV	3	Помещение						10.6			
Итого по этажу 786.4													

Итого по этажу 786.4

Четвертый

Нежилое помещение №V

18.05.2012	4	V	1	Помещение						768.3	3.28		
18.05.2012	4	V	2	Помещение						5.7			
18.05.2012	4	V	3	Помещение						4.9			
18.05.2012	4	V	4	Помещение						4.2			
18.05.2012	4	V	5	Помещение						5.2			
Итого по этажу 788.3													

Итого по этажу 788.3

Дата заявки	Этаж	Номер помещения (квартира)	Номер комнаты, кухня, кладовая, т.п.	Назначение помещения	Формула подсчета частей помещения	Предельная высота под помещения				Итого (по квартире, этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно оборудованные	Лифты, ванная, терраса, веранда с коэф.	Примечание
						осн.	вспом.	осн.	вспом.					

Пятый

Нежилое помещение №VI

18.05.2012	5	VI	1	Помещение										
18.05.2012	5	VI	2	Помещение					638.9	3.26				
18.05.2012	5	VI	3	Помещение					4.9					
18.05.2012	5	VI	4	Помещение					6.2					
18.05.2012	5	VI	5	Помещение					4.8					
18.05.2012	5	VI	6	Помещение					6.2					
18.05.2012	5	VI	6	Помещение					93.6					
									756.6					
18.05.2012		VI		Балкон									11.1	
18.05.2012		VI		Балкон									16.8	
18.05.2012		VI		Балкон									17.2	
													45.1	
									Итого по этажу	756.6				45.1

Цокольный (надземный)

Нежилое помещение №I

18.05.2012	цок.	I	1	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	2	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	3	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	4	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	5	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	6	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	7	Помещение										
18.05.2012	цок.	I	8	Помещение										
													402.1	3.08
													2.1	
													4.4	
													2.9	
													86.3	
													40.6	
													18	
													18	
													574.4	

Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартира)	Номер комнаты, кухни, ванной	Назначение помещения	Формула подсчета частей помещения	Предназначенная под помещение				Итого (по квартире, этажу строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно пересоборудованная	Людки, балконы, террасы, веранды с коэф.	Примечание
						осн.	вспом.	оск.	вспом.					
Итого по этажу 574.4														
Итого по зданию 4268.1													45.1	

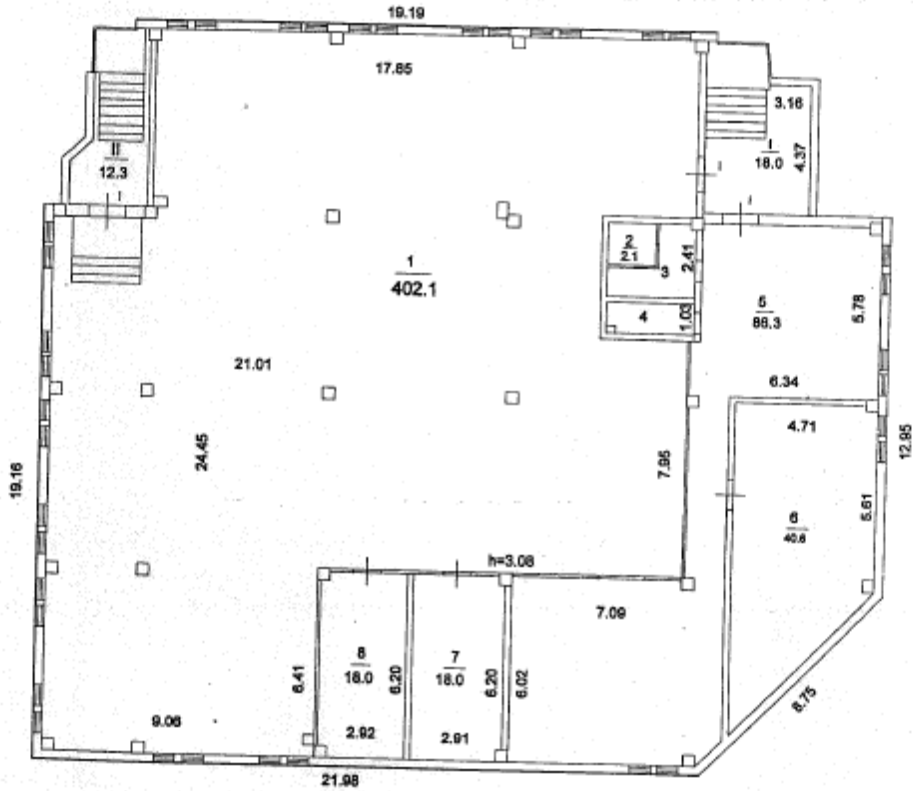
ИСО «Меркурий» Санкт-Петербург

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)
расположенного по адресу**

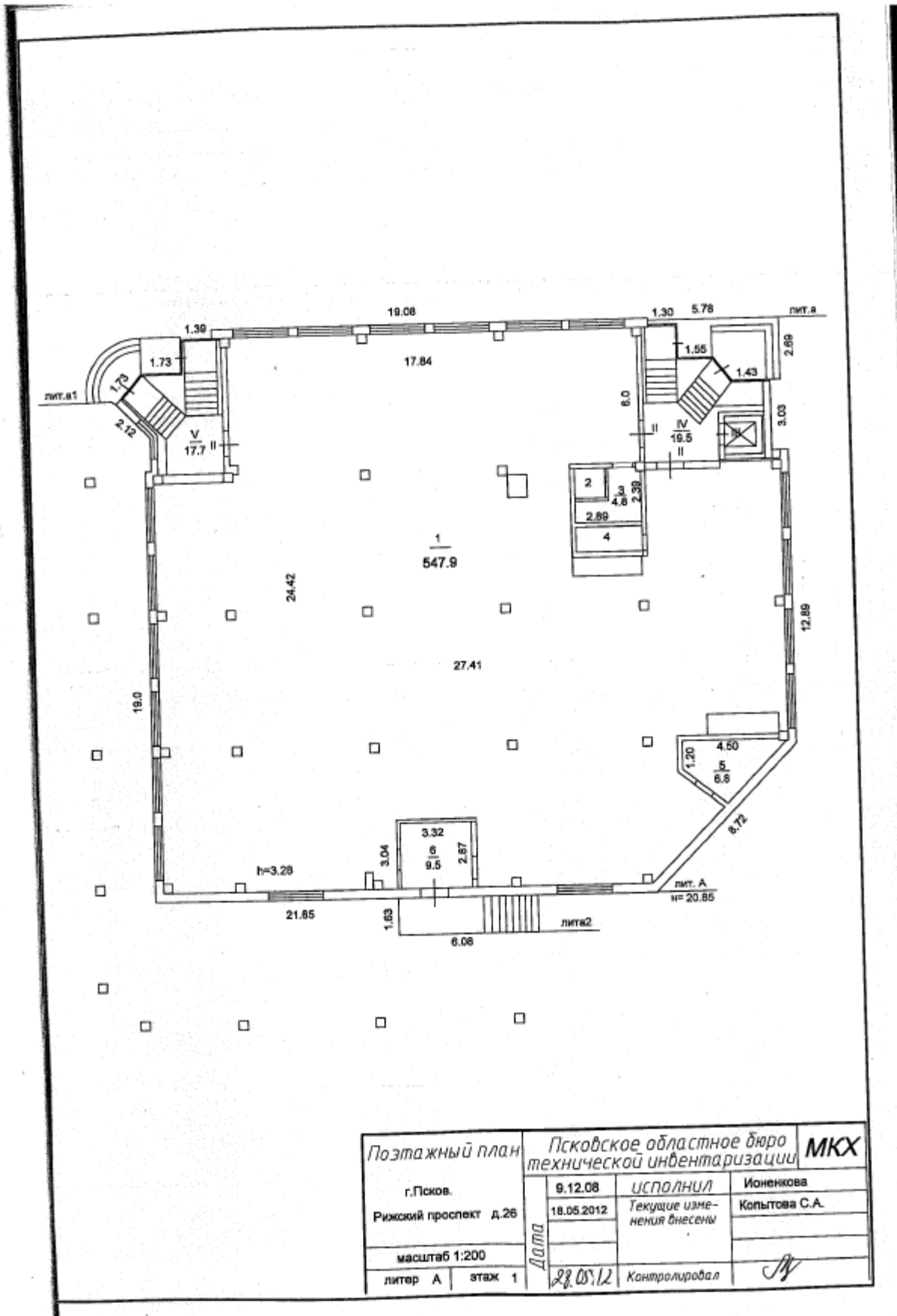
Исковская обл., г. Псков, Рижский проспект, д.26 (Нежилое здание)

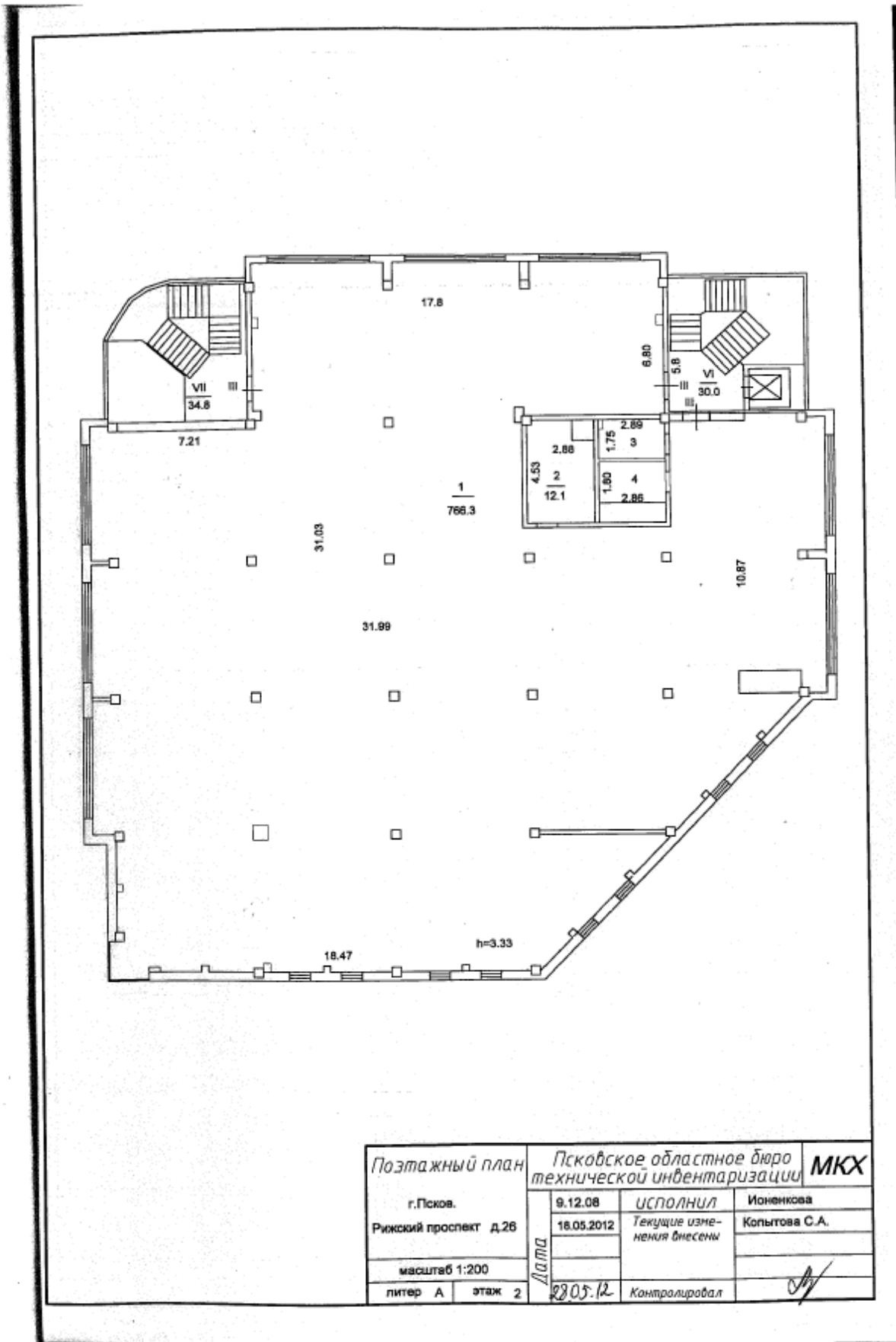
Дата записи	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, кор. и т.п.	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещения						Многн (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельно оборудованные	Лоджии, балконы, террасы, веранды с коэф.	Примечание
						осн.	вспом.	осн.	вспом.	осн.	вспом.					
18.05.2012	1	1	V	Лестничная клетка							17,7					
18.05.2012	1	1	IV	Лестничная клетка							19,5					
18.05.2012	1	1	III	Лифт							3,1					
											40,3					
18.05.2012	2	2	VI	Лестничная клетка							30					
18.05.2012	2	2	VII	Лестничная клетка							34,8					
											64,8					
18.05.2012	3	3	IX	Лестничная клетка							34,8					
18.05.2012	3	3	VIII	Лестничная клетка							30					
											64,8					
18.05.2012	4	4	X	Лестничная клетка							30					
18.05.2012	4	4	XI	Лестничная клетка							34,8					
											64,8					
18.05.2012	5	5	XII	Лестничная клетка							30					
18.05.2012	5	5	XIII	Лестничная клетка							34,8					
											64,8					
18.05.2012	ш.к.	ш.к.	I	Лестничная клетка							18					
18.05.2012	ш.к.	ш.к.	II	Лестничная клетка							12,3					
											30,3					

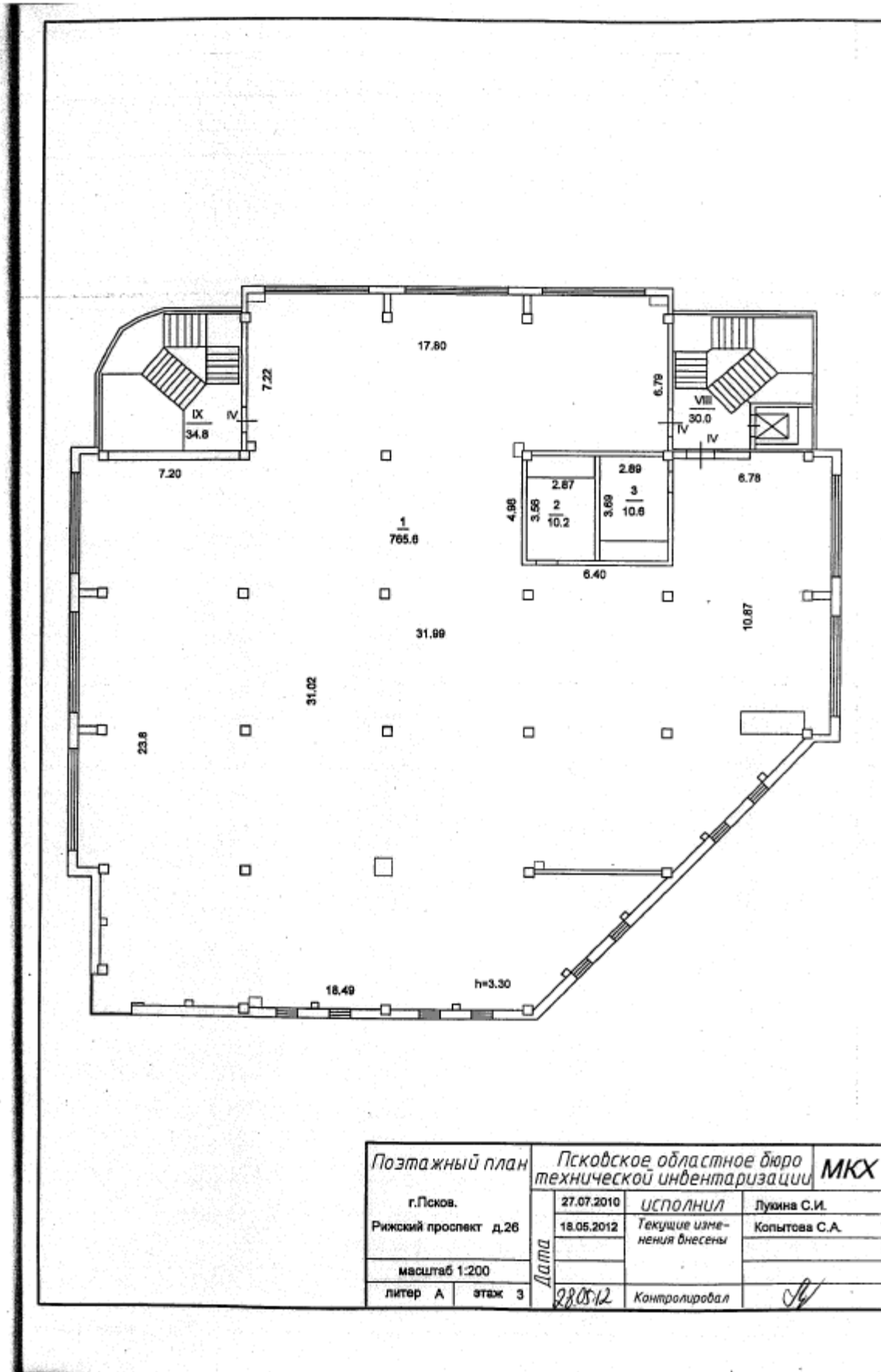
Итого по зданию 329,8

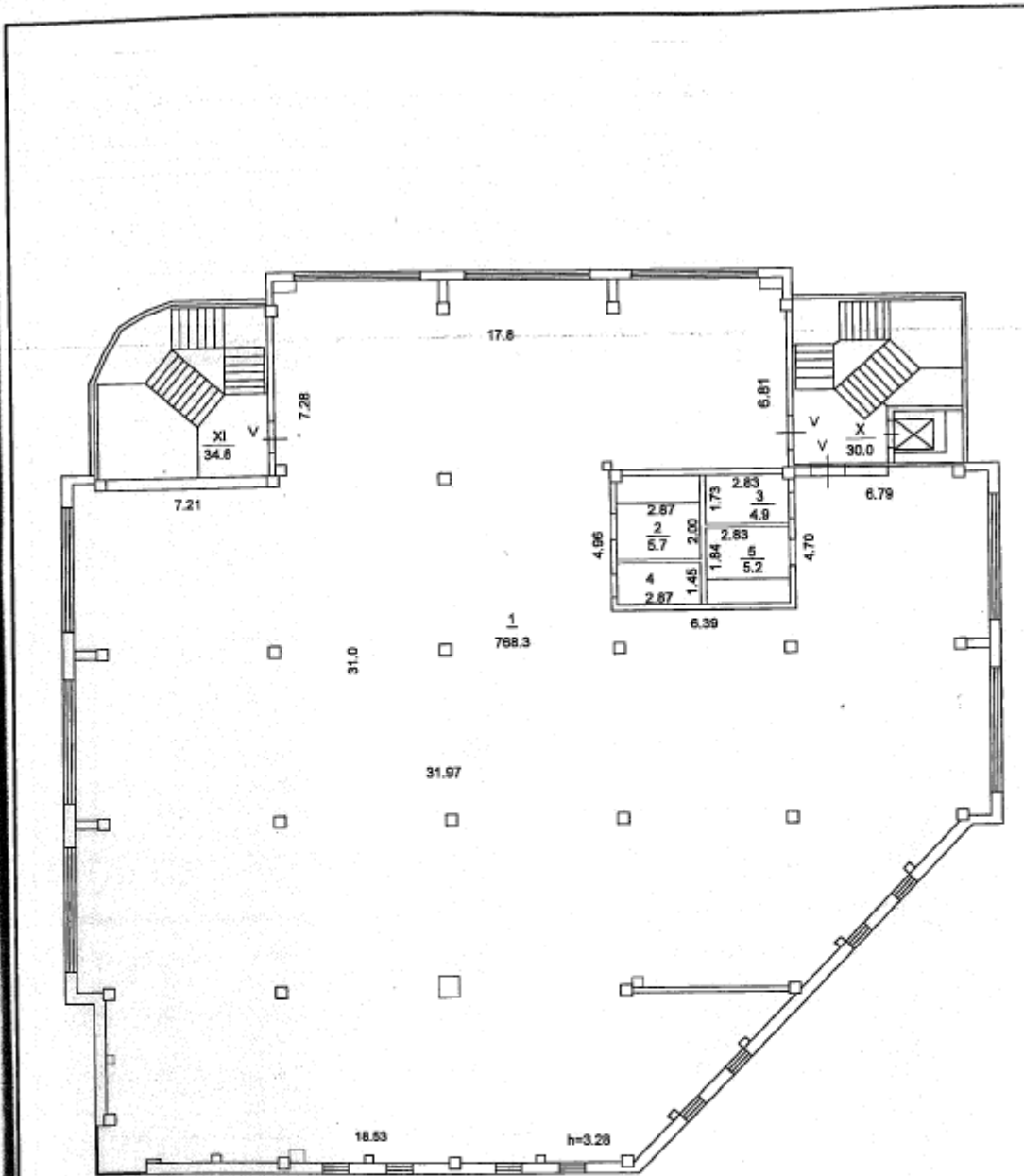


Поэтажный план		Псковское областное бюро технической инвентаризации		МКХ	
г.Псков, Рижский проспект д.26		9.12.08	ИСПОЛНИЛ		Ионенкова
масштаб 1:200		Дата	18.05.2012	Текущие изме- нения внесены	Капытова С.А.
литер А	этаж цокольный		28.05.12	Контролирова л	<i>[Signature]</i>

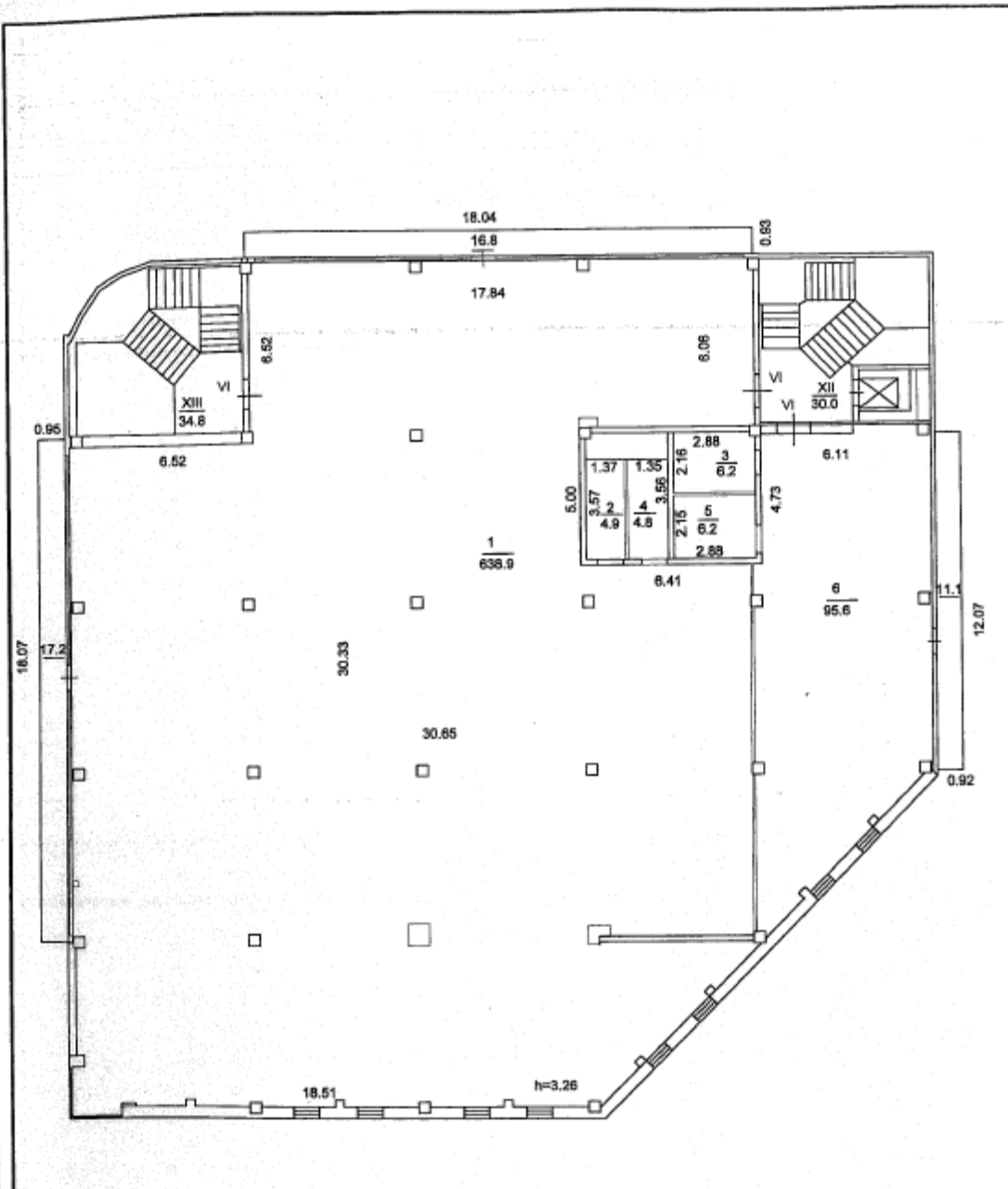






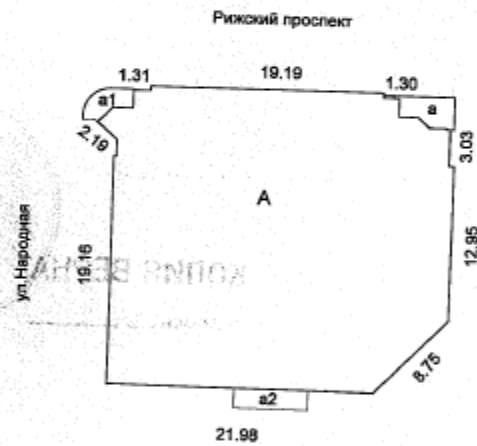


Позтажний план		Псковское областное бюро технической инвентаризации		MKX
г.Псков. Рижский проспект д.26		27.07.2010	ИСПОЛНИЛ	Лукина С.И.
масштаб 1:200		18.05.2012	Текущие изме- нения внесены	Копытова С.А.
литер А	этаж 4	Дата	28.05.12	Контролировал



Позтажный план		Псковское областное бюро технической инвентаризации		МКХ
г.Псков. Рижский проспект д.26		27.07.2010	ИСПОЛНИЛ	
масштаб 1:200		18.05.2012	Текущие изме- нения внесены	Копытова С.А.
литер А	этаж 5	Дата 28.05.12	Контролировал	<i>С</i>

Схема расположения
строений и сооружений
по адресу :Рижский проспект д.№26



Литеровку и инвентаризацию
произвел техник ГП БТИ

Копытова С.А. 18.05.2012

113.

Управление Роснедвижимости по Псковской области
Исполнительный орган (организация), осуществляющий государственной кадастровый учет земельных участков

В.1

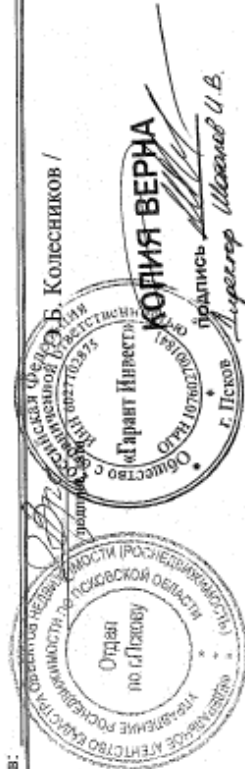
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

«В1» 113/2006г. №60-27/06-ЕЗН

1	Кадастровый номер	60:27:05 03 02: 28	2	Лист № 1	3	Всего листов	2
Общие сведения							
4	Предыдущие номера	6					
5	Наименование участка землепользование						
7	Местоположение почтовый адрес: Псков, Рижский пр., 26						
8	Категория земель	весь					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование /назначение/ под здание культурно-бытового назначения						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/						
11	Площадь 875 кв.м	12	Нормативная цена земли	13	Ставка земельного налога	14	Базовая ставка арендной платы
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки: - площадь земельного участка соответствует материалам межевания						
17	Цель предоставления выписки: в соответствии с заявлением						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ				
		18.2	Номера образуемых участков:				
		18.3	Номера ликвидлируемых участков:				

Начальник отдела по г. Пскову

МП



КОПИЯ ВЕРНА

Подпись: *Б. Колесников*
Директор

В.2

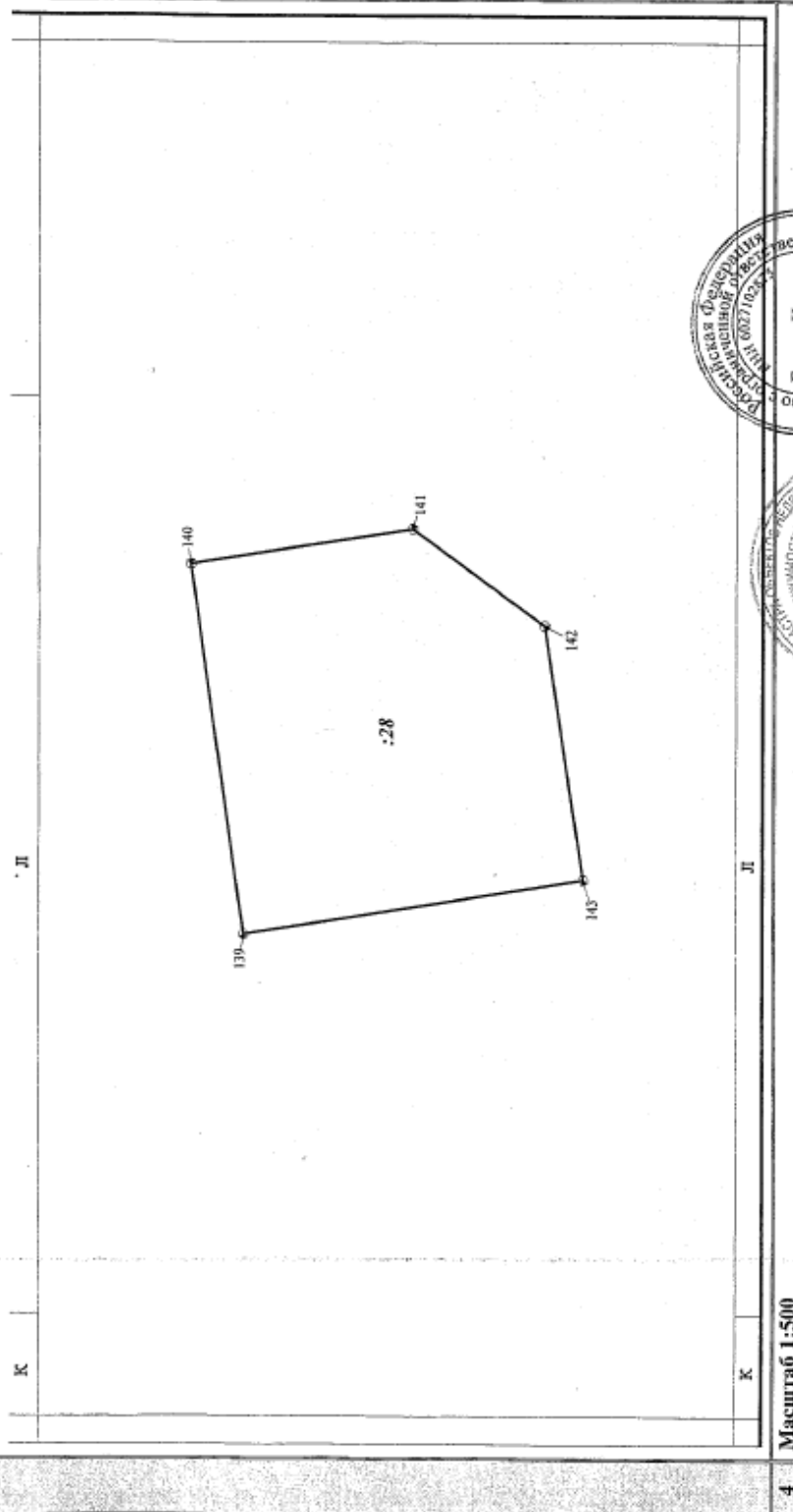
Лист № 2

2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

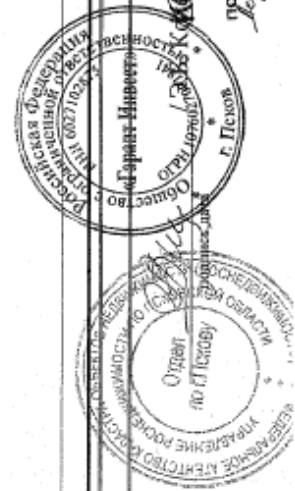
1 Кадастровый номер 60:27:05 03 02: 28

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:500

Начальник отдела по г. Пскову



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"08" августа 2013 г. № 60/401/13-83793	
Кадастровый номер:	60:27:0050302:76
Номер кадастрового квартала:	60:27:0050302
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Псковская область, г Псков, пр-кт Рижский, д 26		
2	Основная характеристика:	площадь	4585.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	6	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	95564621.65		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	60:27:0050302:28		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	12481		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Псковской области		

заместитель начальника отдела	<i>И. В. Ояотс</i>	И. В. Ояотс
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

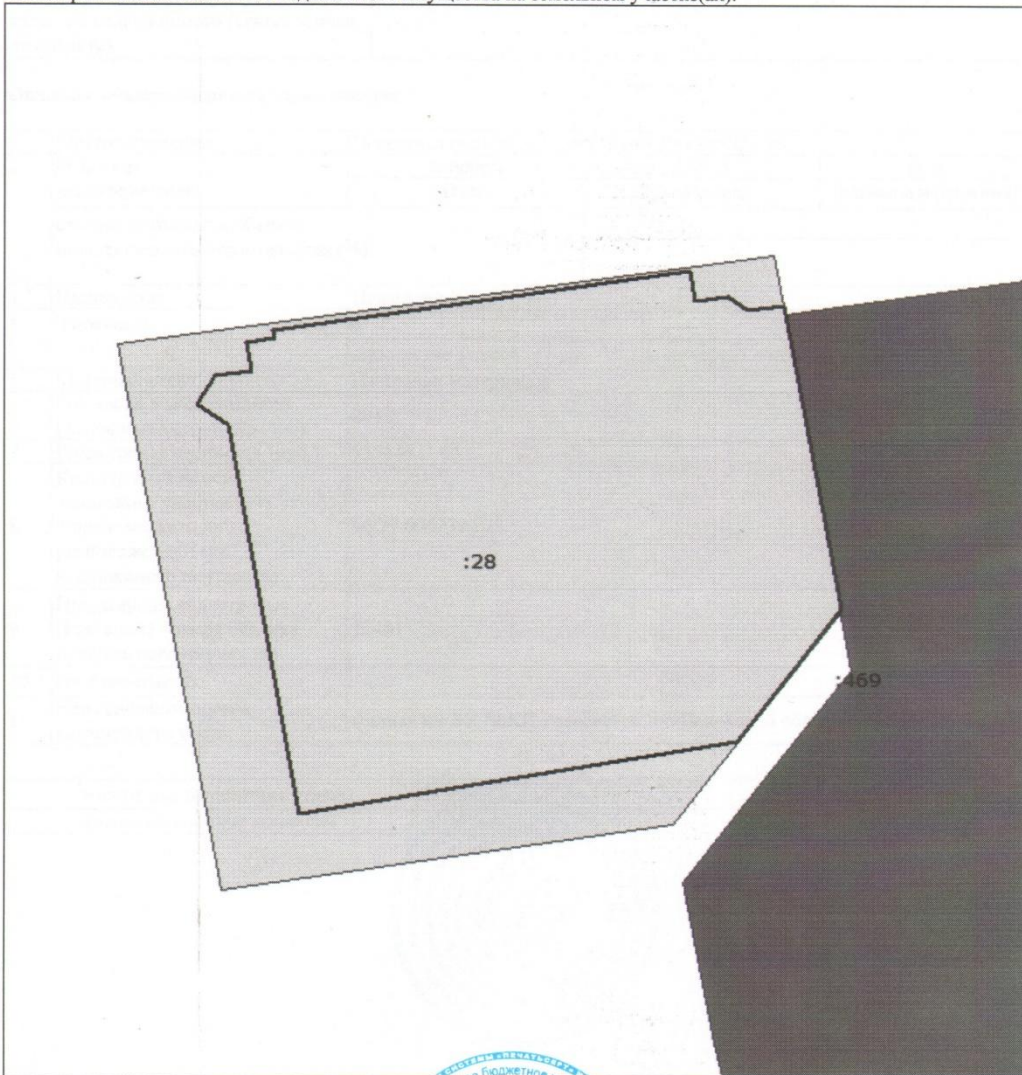


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"08" августа 2013 г. № 60/401/13-83793			
Кадастровый номер:	60:27:0050302:76		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	И. В. Ояотс (инициалы, фамилия)
--	--	------------------------------------



ДОГОВОР № 281
аренды земельного участка

г. Псков

« 7 » августа 2013 г.

Арендодатель Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям (далее – Комитет)

в лице председателя Комитета Гребневой Людмилы Викторовны, действующей на основании распоряжения Губернатора Псковской области от 03.10.2012 № 42-ргл, Положения о Комитете, утвержденного постановлением Администрации Псковской области от 17.08.2009 № 306, с одной стороны

и Арендатор Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Инвест», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1076027001841, в лице директора Шаталова Игоря Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

на основании приказа Комитета от 19.07.2013 № 727 заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** сдал, а **Арендатор** принял в пользование на условиях аренды сроком на 20 (двадцать) лет до 7 августа 2033 г. земельный участок из земель населенных пунктов площадью 875 кв.м, с кадастровым номером 60:27:005 03 02:28, с местоположением: г. Псков, Рижский пр., д. 26, для эксплуатации и обслуживания здания культурно-бытового назначения, (далее – Участок).

1.2. Договор является актом приема-передачи Участка.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Годовой размер арендной платы за право пользования Участком по настоящему договору составляет 49833 (сорок девять тысяч восемьсот тридцать три) руб. 00 коп.

2.2. Размер арендной платы по настоящему Договору может быть пересмотрен **Арендодателем** в одностороннем порядке в соответствии с законодательством Псковской области, федеральных органов власти, централизованно устанавливающих размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшения арендной платы или полного освобождения от нее).

2.3. Арендная плата в сумме, указанной в п.2.1. и индексированной в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, вносится **Арендатором** с момента официального опубликования в печати нормативного акта устанавливающего изменения ставок арендной платы за земельные участки.

2.4. Арендная плата вносится **Арендатором** ежемесячно равными долями до истечения 15 числа месяца, следующего за отчетным, а за декабрь не позднее 01 декабря текущего года в УФК по Псковской области (КУМИ г. Пскова), ИНН 6027020206 путем перечисления на расчетный счет № 40101810400001010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по

Псковской области г. Псков, БИК 045805001 КБК 90811105012040000120, ОКАТО 58401000000, КПП 602701001.

2.5. Арендная плата исчисляется с 1 августа 2013 г.

2.6. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** пеню в размере 1/360 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы платежа.

2.7. Не использование Участка **Арендатором** не может служить основанием невнесения арендной платы.

3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ.

3.1. **Арендодатель** гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых **Арендодатель** не мог не знать.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. **Арендодатель** имеет право:

4.1.1. Вносить по согласованию с **Арендатором** в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные акты, регулирующие использование земель населенных пунктов.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду, приостанавливать работы, ведущиеся **Арендатором** с нарушением условий Договора.

4.1.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- нарушения **Арендатором** условий Договора;
- использования участка не по целевому назначению;

- не использования земельного участка в течение установленного законодательством срока.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.5. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности **Арендатора**.

4.1.6. Требовать через суд выполнения **Арендатором** всех условий Договора.

4.2. **Арендодатель** обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать **Арендатору** земельный участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность **Арендатора**, связанную с использованием земли, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству Российской Федерации и Псковской области.

4.2.4. Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права **Арендатора**, кроме случаев, оговоренных в Договоре.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. **Арендатор** имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

5.1.2. На продление в преимущественном порядке Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению **Арендатора**, переданному **Арендодателю** за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

5.1.3. Досрочно расторгнуть Договор при исчезновении необходимости аренды Участка, направив не менее чем за 60 календарных дней уведомление об этом Арендодателю.

5.1.4. На сохранение всех прав по Договору при смене собственника, переданного в аренду Участка.

5.2. **Арендатор** обязан:

5.2.1. Эффективно использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вреда окружающей природной среде, земле как природному объекту.

5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.3. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату.

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения.

5.2.5. Обеспечивать **Арендодателю**, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок в целях контроля за использованием земель.

5.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.7. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.8. В случае, когда Арендатор намерен заключить договор аренды на новый срок, письменно известить Арендодателя не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока настоящего Договора, и согласовать условия нового договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Псковской области.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

7.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны Сторонами, кроме случаев, упомянутых в Договоре.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Реорганизация **Арендодателя**, а также перемена собственника Участка не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до 07.08.2033 г.

10.2. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Первый экземпляр находится у **Арендодателя**.

Второй экземпляр находится в КУМИ г. Пскова.

Третий экземпляр находится у Арендатора.

Четвертый экземпляр направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Псковской области.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ И ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодателя

Государственный комитет Псковской области по имущественным отношениям
Юридический адрес: 180007, г. Псков, ул. Пароменская, д. 21/33; ИНН 6027007117 КПП 602701001
Отделение по г. Пскову УФК по Псковской области Р/с 40201810200000100006 ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области г. Псков БИК 045805001 ОГРН 1026000971831

Арендатора

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Инвест»

Юридический адрес: г. Псков, ул. Инженерная, д. 9;

ИНН 6027102875, КПП 602702001, ОГРН 1076027001841, Р/с 40702810920060007600 в

Филиале № 7806 ВТБ 24 (ЗАО), к/с 30101810300000000811, БИК 044030811

Подписи сторон

Арендодатель

Гребнева Л.В.



Арендатор

Шаталов И.В.



РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

за Участок с местоположением:
г. Псков, Рижский пр., д. 26

1. Площадь участка	<u>875 кв.м</u>
2. Кадастровая стоимость земельного участка	<u>3322200 руб.</u>
3. Ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости	<u>1,5</u>
4. Годовой размер арендной платы по настоящему договору за арендованную площадь	<u>49833 руб.</u>

Основание: приказ Комитета от 19.07.2013 № 727

Расчет произведен на основании Закона Псковской области от 08.04.08 № 756-ОЗ, постановления Администрации области от 29.11.2011 № 477.

Расчет произвел ЗЮШ
(подпись)

З.Н. Юшина
(Ф.И.О.)

« 7 » августа 2013 г.

Примечание: Расчет арендной платы пересоставляется при централизованном изменении базовых ставок арендной платы по решению органа государственной власти субъекта РФ или органа исполнительной власти.

Подпись арендатора

Государственного комитета Псковской области
по имущественным отношениям

ВСЕГО ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО,
СВЯЗЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 5 ЛИСТОВ

консультант
Зюков (подпись)
Юшмин (расшифровка подписи)

7 08 2013



Оборотно-сальдовая ведомость по счету: 01

Осн. средства
за 9 Месяцев 2013 г.
ООО "Гарант Инвест"

с/б. 11501

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Субконто	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Торгово-офисный центр г. Псков Рижский, 26, инв. №: 00000007	134,831,969.02				134,831,969.02	
Итого развернутое	134,831,969.02				134,831,969.02	
Итого	134,831,969.02				134,831,969.02	

Ответственный: _____
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

39 (тридцать девять) страниц

Генеральный директор
ООО «ФинКонсалтингК»


А.О. Крылов



X

Условия аренды в ТОЦ «Меркурий» (г. Псков) актуальные на 25 февраля 2016 г.

Этаж / Наименование арендатора	Площадь, сдаваемая в аренду кв. м	Ставка аренды, руб./ кв. м/месяц	Арендная плата за помещение, февраль 2016, руб.	Потенциальная арендная плата за месяц, руб.
цоколь	526			
Центробувь	526	570	300000	299820
1 этаж	488			
Долотов	23	800	18400	18400
Васильев	23	800	18400	18400
Финагенство	23	800	18400	18400
Панькова	41	700	28700	28700
Михачёв	22	800	17600	17600
	23	800		18400
Фикс прайс	295	730	214000	215350
Денисова	38	700	26600	26600
2 этаж	640			
Борзенко	28	400	11000	11200
Орлова	9	700	6300	6300
Брызгалов	45	700	31500	31500
	30	600		18000
Ваноян	52	500	90000	26000
Ваноян	28	500		14000
Ваноян	42	500		21000
Ваноян	28	500		14000
Ваноян	30	500		15000
Пятаев	58	700	40600	40600
Хошал	56	600	33600	33600
Борзенко	60	600	36000	36000
	40	600		24000
	44	600		26400
Симчук	26	700	15600	18200
	15	800		12000
Хошал	21	600	12600	12600
Корнилова	15	600	9000	9000
Романова	13	800	10400	10400
3 этаж	728			
Сергеева	28	700	19600	19600
	28	700		19600
Васильева	28	350	10000	9800
Мега Хэнд	672	268	180000	180096
4 этаж	660			
Рузнева	32	600	19200	19200
Мещихина салон красоты	27	600	16200	16200
	28	600		16800
Борзенко	350	300	105000	105000
Визовый центр	42	400	16720	16800
Визовый центр	43	400	17200	17200
	43	500		21500
	40	500		20000
	27	600		16200
	28	600		16800
5 этаж	504			
Вишняков	23	500	11500	11500
Козорезова	23	500	11500	11500
Прайм Стафф с 20.11.14	23	500	11500	11500
Лабиринт	19	500	9500	9500
Митрофанов	24	300	7200	7200
Попутчик	18	300	5500	5400
Геодетические работы	19	500	9500	9500

Этаж / Наименование арендатора	Площадь, сланная в аренду кв. м	Ставка аренды, руб./ кв. м/месяц	Арендная плата за помещение, февраль 2016, руб.	Потенциальная арендная плата за месяц, руб.
	22	300		6600
Нетреба	19	500	9500	9500
Баранова	17	400	6800	6800
Елисеевко	21	500	10500	10500
	46	400		18400
Марчук	31	500	15500	15500
	31	500		15500
Спецстройгруп с01.02.14	24	500	12000	12000
	18	300		5400
	18	300		5400
	26	400		10400
Одегова	18	500	5400	9000
	23	300		6900
Желтова Медселена	17	300	5100	5100
	24	400		9600
Крыша				
Телеком антенна			18000	18000
ИТОГО руб. за месяц фактически		507	1471620	1766966

В ставку аренды (субаренды) включены: коммунальные платежи, уборка помещений, охрана.



По условиям договоров аренды с собственником здания, изменение ставки возможно не чаще одного раза в год.

Конкурсный управляющий
ООО «Гарант Инвест»



Котов Д.М.

Копии документов Исполнителя и Оценщика

 <p>Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков</p>		<p>Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»</p>	
<p>Закрытое акционерное общество «Агентство Прямых Инвестиций»</p>		<p>Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»</p>	
<p>ИНН 7707296612 Адрес: 107031, г. Москва, ул. Петровка, д.14</p>		<p>Свидетельство № 1186 Дата выдачи: 30 июня 2008 г.</p>	
<p>Президент НП «СМ</p>		<p>Федотова М.А.</p>	
			
<p>Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»</p>		<p>Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»</p>	



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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-982/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-982/15 от 20.01.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО «Агентство Прямых Инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107031, г.Москва, ул.Петровка, д.14
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	33 600 (Тридцать три тысячи шестьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» января 2015 г. по «19» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.01.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П. «20» января 2015г.

Страхователь:
ЗАО «Агентство Прямых Инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава



(Симонян Н.К.)

«20» января 2015г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 040/16
об аккредитации

Настоящим удостоверяется, что
Закрытое акционерное общество
«Агентство Прямых Инвестиций»

Адрес: 107031, г. Москва, ул. Петровка, д. 14
ОГРН: 1027700249390

**Внесено в Реестр юридических и физических лиц, аккредитованных при
Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Меркурий» с правом оказания
оценочных услуг**

на территории Псковской области

Срок аккредитации: с «27» апреля 2016 года по «27» апреля 2019 года
Основание: Решение Конкурсной комиссии ИП СОАУ «Меркурий» № 40-А/16 от 27.04.2016 г.

Председатель Совета НП СОАУ «Меркурий» / Трапицын А.В.





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:

Здрогова Светлана Юрьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 444088, выдан 23.03.2006г.

ОВД "Орехово-Борисово Южное" города Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 09 » декабря 2010г., регистрационный № 007057

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 10 » декабря 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0015862 *

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926118

Настоящий диплом выдан Здуровой Светлане Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 09 ноября 2004 г. по 24 мая 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование образовательного учреждения)

по программе «Вышка специалистов «Идентификация» (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Здуровой Светлане Юрьевне (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости объектов недвижимости (букинг) (профессия)

Город Москва


Место выдачи, 1906:

090/2005

Регистрационный номер

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке





Инвестиции и Финансы
страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-983/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-983/15 от 20.01.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Здрогова Светлана Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Ясеневая, дом 27/25, квартира 14
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 800 (Четыре тысячи восемьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, наличным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» января 2015 г. по «19» января 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 20.01.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и обязательств Ю.С.И. УКС на основании доверенности № 0609/14-ЦО-3 от 20.04.2014г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Здрогова Светлана Юрьевна

(Handwritten signature)

(Здрогова С.Ю.)

«20» января 2015г.



Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью **133**
Ишомов М.И. (инста/ов)

