

ОТЧЕТ №ОН-4335/04/18

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
(нежилого помещения),**

расположенного по адресу:

**Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V,
ком. 1-3**

Договор:	№45-18/О от 26 апреля 2018 г.
Дата проведения оценки:	11 мая 2018 г.
Дата составления отчета:	18 мая 2018 г.

**Санкт-Петербург
2018 г.**

18 мая 2018 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №45-18/О от 26 апреля 2018 г., заключенным между Вами и ООО «Институт независимой оценки», оценщиком ООО «Институт независимой оценки» проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества (нежилое помещение), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3. Вид оцениваемого права – право собственности.

Цель оценки: определение рыночной стоимости имущества. Результаты оценки могут быть использованы для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки 11 мая 2018 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет в т.ч. НДС (округленно):

Наименование	Рыночная стоимость, руб. в т.ч. НДС
Нежилое помещение, кад.№77:01:0004011:5532, общей площадью 77 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3	10 700 000 (Десять миллионов семьсот тысяч)

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»**

_____ **Либровская О. В.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	12
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	20
9.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	21
9.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ	23
9.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
9.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
10.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого имущества	29
10.2.Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-феврале 2018 года	30
10.3.Социально-экономическое развитие Москвы в январе 2018 года	31
10.4.Анализ рынка недвижимости	33
10.5.Определение рыночного срока экспозиции.....	43
10.6.Основные выводы анализа рынка	44
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
11.1.Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного	46
11.2.Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой.....	46
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ..	49
12.1.Процесс оценки.....	49
12.2.Описание подходов и методов, используемых при проведении оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	49
12.3.Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости Объекта оценки.....	54
12.4.Определение рыночной стоимости Объекта оценки	55

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	91
14. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	94
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	96
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	97
16.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	97
16.2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
16.3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ, ОЦЕНЩИКА, ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ.....	113
16.4. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	123

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество: нежилое помещение, общей площадью 77 кв.м., кад.№ 77:01:0004011:5532, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3 (далее <i>Объект оценки, Объект</i>)
Оцениваемые права	Право собственности
Данные о Собственнике Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ЦУДАХАР» ИНН 7710293298, КПП 771001001 ОГРН 1037739531763, Дата присвоения: 10.02.2003 г. Адрес расположения: 125047, г. Москва, переулок Тверской-Ямской 1-й, д. 14
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговый результат оценки
Данные об отчете	
Дата оценки	11 мая 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	Указана в разделе 9 настоящего Отчета
Дата составления отчета об оценке	18 мая 2018 г.
Период проведения оценки	26 апреля 2018 г. – 18 мая 2018 г.
Основание для проведения оценки	Договор №45-18/О от 26 апреля 2018 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Валюта оценки	Рубли РФ
Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34; Почтовый адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А; Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения – 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК», страховой полис №16180В40W3974, период страхования с 01.10.2016 г. по 30.09.2017 г.; страховой полис №17180В40W8289, период страхования с 01.10.2017 г. по 30.09.2018 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Сведения об Оценщике	

Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Смирнова Юлия Алексеевна	
Местонахождение Оценщика/Почтовый адрес	191119, СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А	
Адрес электронной почты	ino7034304@mail.ru	
Номер контактного телефона	8 (812) 703-43-04	
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 597 от 02.03.2012 г.	
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №870457 от 01.07.2011 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005802-1 от 16.03.2018 г.	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в СОАО «ВСК». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №1700SB4002846, действующий с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.	
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»	
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года.	
Основание	Трудовой договор №1/п от 02.07.2007 г.	
Сведения о Заказчике		
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЦУДАХАР»	
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ЦУДАХАР»	
Реквизиты	ИНН 7710293298, КПП 771001001 ОГРН 1037739531763, Дата присвоения: 10.02.2003 г. Юридический адрес/Адрес расположения: 125047, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., д. 14	
Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. в т.ч. НДС
Доходный подход	0,5	10 217 798
Затратный подход	-	Не применялся
Сравнительный подход	0,5	11 214 357
Согласованное значение стоимости, руб.	10 716 077	
Согласованное значение стоимости, руб. (округленно)	10 700 000	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. в т.ч. НДС	10 700 000	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета».	

	<p>Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.</p>
--	--

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Приложение № 2
к Договору №45-18/О
от 26 апреля 2018 г.

Задание на оценку

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация																										
1	Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилое помещение, кад.№77:01:0004011:5532, общей площадью 77 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3																										
2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности																										
3	Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «ЦУДАХАР»																										
4	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Состав объекта оценки представлен в следующих ниже таблицах:</p> <table border="1"> <tr> <td>Назначение</td> <td>нежилое</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь</td> <td>77 кв.м.±</td> </tr> <tr> <td>Этажность</td> <td>подвал</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый (условный) номера</td> <td>77:01:0004011:5532</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местонахождение)</td> <td>Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3</td> </tr> <tr> <td>Год постройки здания</td> <td>1934</td> </tr> <tr> <td>Состояние здания</td> <td>Хорошее</td> </tr> <tr> <td>Износ и устаревания</td> <td>20% - здания</td> </tr> <tr> <td>Состояние внутренней отделки</td> <td>удовлетворительное</td> </tr> <tr> <td>Назначение/Текущее использование</td> <td>торговое</td> </tr> <tr> <td>Инженерные коммуникации</td> <td>обеспечены</td> </tr> <tr> <td>Высота потолков помещений</td> <td>3,3</td> </tr> <tr> <td>Балансовая стоимость, руб.±</td> <td>Н/д</td> </tr> </table>	Назначение	нежилое	Общая площадь	77 кв.м.±	Этажность	подвал	Кадастровый (условный) номера	77:01:0004011:5532	Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3	Год постройки здания	1934	Состояние здания	Хорошее	Износ и устаревания	20% - здания	Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	Назначение/Текущее использование	торговое	Инженерные коммуникации	обеспечены	Высота потолков помещений	3,3	Балансовая стоимость, руб.±	Н/д
Назначение	нежилое																											
Общая площадь	77 кв.м.±																											
Этажность	подвал																											
Кадастровый (условный) номера	77:01:0004011:5532																											
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3																											
Год постройки здания	1934																											
Состояние здания	Хорошее																											
Износ и устаревания	20% - здания																											
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное																											
Назначение/Текущее использование	торговое																											
Инженерные коммуникации	обеспечены																											
Высота потолков помещений	3,3																											
Балансовая стоимость, руб.±	Н/д																											
5	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Краткая характеристика оцениваемых объектов представлена в разделе 4 настоящего Задания на оценку. Перечень документов, содержащих количественное и качественное описание оцениваемых объектов представлен ниже:</p> <ul style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.07.2017 г. №900-00-4001/5436/2017-6872 Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 18.07.2006 г. Экспликация помещения от 13.07.2006 г. Плэтажный план на часть подв. этажа от 24.12.2004 г. Справка БТИ и состоянии здания от 19.07.2006 г. Договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 06.10.2004 г. 																										
6	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав; в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта. Правообладатель: ООО «ЦУДАХАР».																										
7	Дата оценки	11.05.2018 г.																										
8	Срок проведения оценки	с 26.04.2018 г. по 18.05.2018 г.																										
9	Балансовая стоимость	Нет данных																										
10	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость																										
11	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки																										
12	Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения.	Для определения начальной стоимости при продаже объекта на торгах в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке и результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.																										

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
13	Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №45-18/О от 26.04.2018 г.
14	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки представить в Российских рублях с учетом необходимого округления. • Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки. • Для определения рыночной стоимости Объекта Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • Оценщик самостоятельно определяет необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). • Оценка проводится без учета обременений оцениваемого объекта. • Оценщик использует при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло. • Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится. • У Оценщика отсутствует документально подтвержденная информация об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничениях (обременениях), а также информация об экологическом загрязнении оцениваемого объекта. Таким образом, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
15	Правоустанавливающие документы на объект оценки	Приведены в Разделе 5 настоящего Задания на оценку.
16	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления. Выполнение п. 30 ФСО №7 не требуется.
17	Применяемые стандарты оценочной деятельности	Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Исполнитель:

ООО «Институт независимой оценки»
 Юридический адрес: РФ, 199106, Санкт-Петербург,
 В.О., Кожевенная линия, д. 34
 Почтовый адрес: РФ, 191119, Санкт-Петербург,
 ул. Марата, д. 92
 ИНН 7801123624 КПП 780101001
 р/с 40702810100000001342
 в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург
 к/с 30101810600000000702
 БИК 044030702
 ОГРН/1037800025874
 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.



Либоваская О.В.

Заказчик:

ООО «ЦУДАХАР»
 Юридический адрес/Адрес расположения: 125047,
 г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., д. 14
 ИНН 7710293298,
 КПП 771001001
 ОГРН 1037739531763,
 Дата присвоения: 10.02.2003 г.

ПОДПИСИ СТОРОН



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЦУДАХАР»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ЦУДАХАР»
Реквизиты	ИНН 7710293298, КПП 771001001 ОГРН 1037739531763, Дата присвоения: 10.02.2003 г. Юридический адрес/Адрес расположения: 125047, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., д. 14

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Смирнова Юлия Алексеевна
Местонахождение Оценщика/Почтовый адрес	191119, СПб, ул. Марата, д. 92, лит.А
Адрес электронной почты	ino7034304@mail.ru
Номер контактного телефона	8 (812) 703-43-04
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 597 от 02.03.2012 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного инженерно-экономического университета по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I №870457 от 01.07.2011 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005802-1 от 16.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Оценщик застрахован в СОАО «ВСК». Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №1700SB4002846, действующий с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.
Фирма, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт Независимой оценки»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года.
Основание	Трудовой договор №1/п от 02.07.2007 г.
Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона)	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.

Копии страховых документов, свидетельства о членстве в Саморегулируемой организации Оценщика, подписавшего настоящий отчет Оценщика, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик, выполнивший настоящий Отчет об оценке, заключил трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки – Обществом с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки», имеющим следующие реквизиты:

Сведения об Исполнителе	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34; Почтовый адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А; Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения – 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК», страховой полис №16180В40W3974, период страхования с 01.10.2016 г. по 30.09.2017 г.; страховой полис №17180В40W8289, период страхования с 01.10.2017 г. по 30.09.2018 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.

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

В ситуациях, когда информация отсутствовала или являлась противоречивой, Оценщик принял решение о привлечении следующих экспертов:

Информация об экспертах					
№ пп	Эксперт	Должность	Компания	Стаж	Контакты
1	Иванюта И.В.	Менеджер по продажам недвижимости	ООО ДКТ-ХАУС	8	8-905-234-77-82
2	Шерер О.В.	Риелтор	АН Новый Петербург	8	8-905-234-77-93
3	Бригис А.В.	Риелтор	АН Адвекс	8	8-921-386-57-91

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
3. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования между сторонами. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Публикация отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без его письменного согласия.
8. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, он вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
10. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

2. Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
3. Оценка проводится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.
4. В отношении подвалов – самостоятельных объектов недвижимости – действует правило, выработанное в арбитражных процессах. Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.03.2010 №13391/09 по делу № А65-7624/2008-СГЗ-14/13 подвал признается самостоятельным объектом, если к моменту начала приватизации квартир в доме он не был спроектирован и сформирован как технический. Такие помещения, как правило, переводятся в разряд нежилых, сдаются в аренду или продаются для коммерческих целей (магазины, аптеки и прочее). При определении статуса и назначения подвала учитываются не только особенности его проектировки, говорящие о возможности самостоятельного использования, но и наличие коммуникаций, узлов управления и множество других нюансов. Учитывая, что оцениваемый объект недвижимости продолжительное время использовался под торговую функцию, был продан Обществу с ограниченной ответственностью «ЦУДАХАР» под ведение торговой деятельности, Оценщик в своих расчетах принимает допущение о самостоятельности оцениваемого объекта без ограничений под использование по своему текущему назначению – торговая функция.
5. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о качественном состоянии имущества может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке рыночной стоимости имущества.
6. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.
7. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.
8. Согласно Заданию на оценку перед оценщиком не ставятся задачи по прогнозированию изменения стоимости объекта оценки в будущем, а также по определению затрат, необходимых при обращении взыскания на Объект оценки.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

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

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здание - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Рыночная стоимость. В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подход к оценке- совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

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

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

Физический износ (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Функциональное (или моральное) устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Внешнее (или экономическое) устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- а также со:
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости рассматриваемого региона – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

В соответствии с ФСО №1 п.11, 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.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

Все расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта MicrosoftExcel. При копировании расчетных таблиц в редактор MicrosoftWord в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в MicrosoftExcel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в MicrosoftWord значений расчетных таблиц, что является следствием того, что MicrosoftExcel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а MicrosoftWord демонстрирует их ограниченное число.

8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- информация рынка недвижимости Москвы, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 9.1 настоящего Отчета.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы данные, полученные от Заказчика и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.07.2017 г. №00-00-4001/5436/2017-6872.
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 29.05.2006 г.
- Экспликация помещения от 13.07.2006 г.
- поэтажный план на часть подв. этажа от 24.12.2004 г.
- Справка БТИ и состоянии здания от 19.07.2006 г.
- Договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 06.10.2004 г.

9.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Договору №45-18/О от 26 апреля 2018 г. в настоящем Отчете была проведена оценка рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3.

Объект оценки идентифицирован с помощью почтового адреса, описания его местоположения, а также документов, предоставленных Заказчиком. Для юридического описания объекта недвижимости использовались копии существующих документов и данные предоставленные Заказчиком.

9.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете проводится оценка рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3. Оценка проводилась в предположении отсутствия зарегистрированных обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога и т.п. Правообладатель: ООО «ЦУДАХАР» (ИНН 7710293298 ОГРН 1037739531763, дата присвоения ОГРН 10.02.2003 г.)

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание учитываемых при оценке прав или за вопросы, связанные с их рассмотрением.

Содержание права собственности

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

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

9.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Далее приведено описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Вывод о состоянии здания по данным визуального осмотра осуществлялся в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

У крупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Табл. 1 Шкала оценок физического износа здания

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

Описание Объекта оценки выполнено на основании предоставленных Оценщику документов и информации, полученной из специализированных обзоров и сети Интернет.

Табл. 2 Краткое описание объекта оценки

Наименование		Источник информации
Назначение	нежилое	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5436/2017-6872 от 19.07.2017 г. Экспликация помещения от 13.07.2006 г.
Общая площадь	77 кв.м.	
Этажность	подвал	
Кадастровый (условный) номер	77:01:0004011:5532	
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3	
Год постройки здания	1934	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 29.05.2006 г.

Наименование		Источник информации
Состояние здания	Хорошее	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Износ и устаревания	20% - здания	Визуальный осмотр, данные Заказчика
	40% - внутренняя отделка	
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Назначение/Текущее использование	Торговое/не используется	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Визуальный осмотр, данные Заказчика
Высота потолков помещения	3,3	Экспликация помещения от 13.07.2006 г.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на итоговый результат оценки.	-
План-схема помещения		Поэтажный план на часть подв. этажа от 13.07.2006 г.
Состав оцениваемого объекта		Экспликация помещения от 13.07.2006 г.
Общие данные о здании		https://rosreestr.ru/site/

Краткая характеристики жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект:

Рис. 1 Характеристика жилого дома

Год постройки: 1934	Жилая площадь дома: 2 347 кв.м.
Назначение: Жилой	Нежилая площадь дома: 738 кв.м.
Тип дома: Кирпичный	Количество нежилых помещений: 8
Этажей: 7	Подъездов: 3
Квартир в доме: 45	Лифт: 1 пассажирский
Высота этажа: 320+ см.	Мусоропровод: нет
Общая площадь дома: 4 098 кв.м.	

9.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

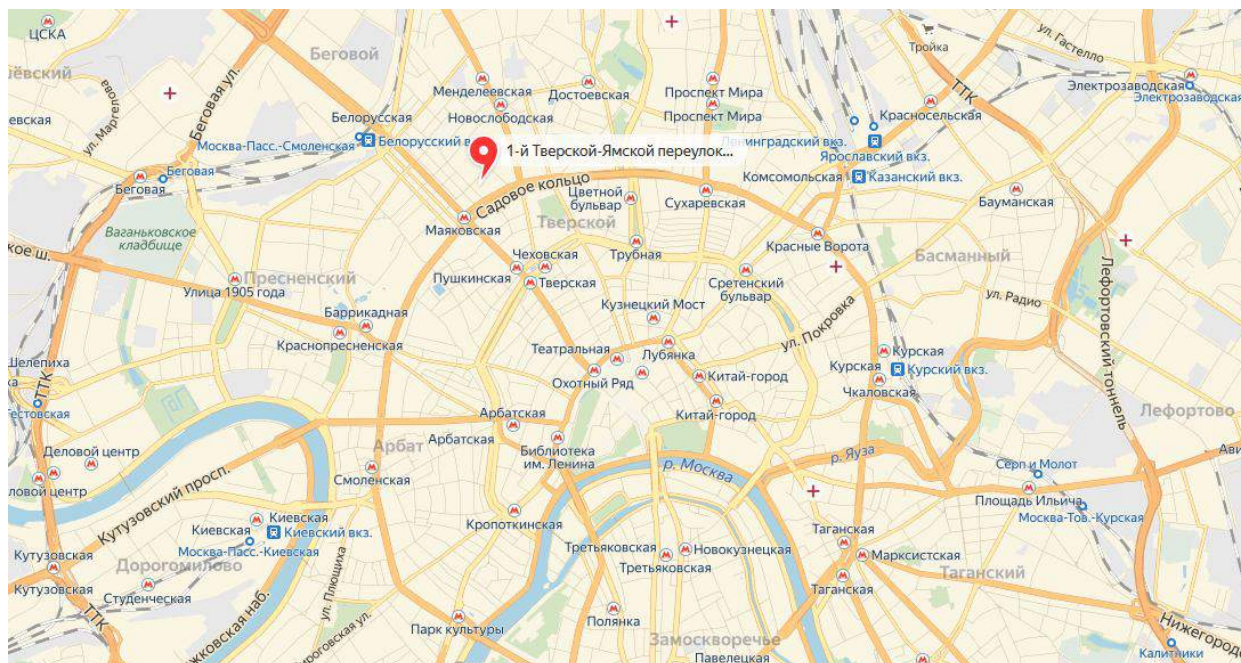
Осмотр оцениваемого объекта проведен 11 мая 2018 г. Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

9.6. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3.

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Тверском районе Центрального административного округа г. Москва.

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках ниже.

Рис. 2 Местоположение Объекта оценки¹

¹<https://yandex.ru/map-constructor>

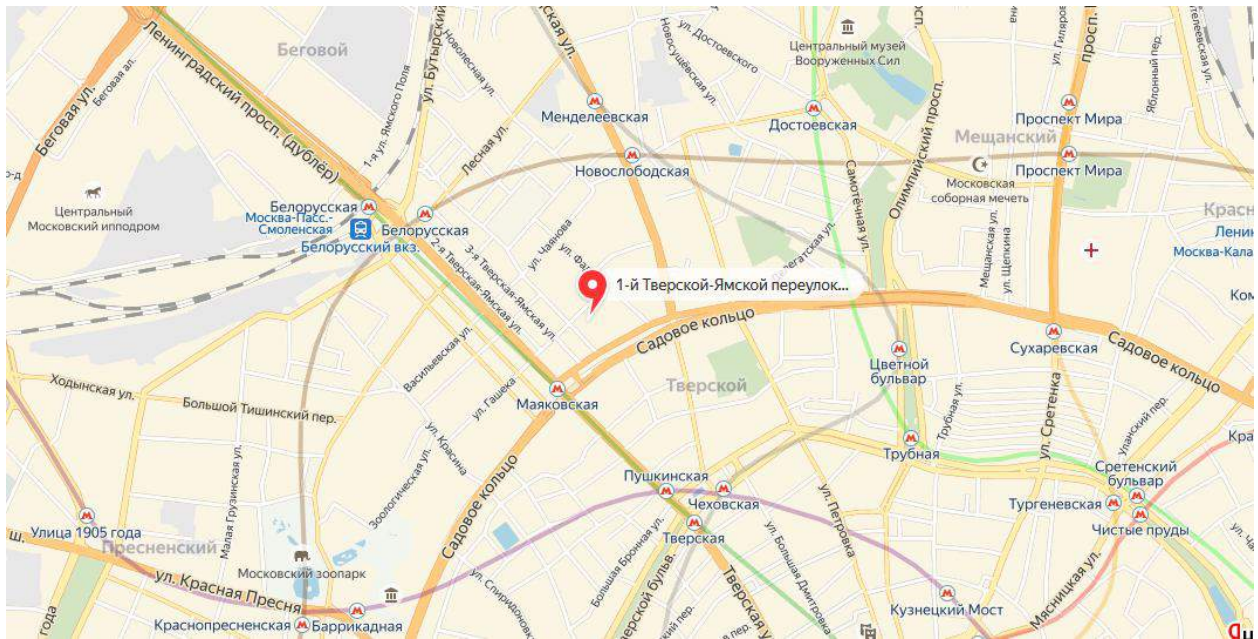
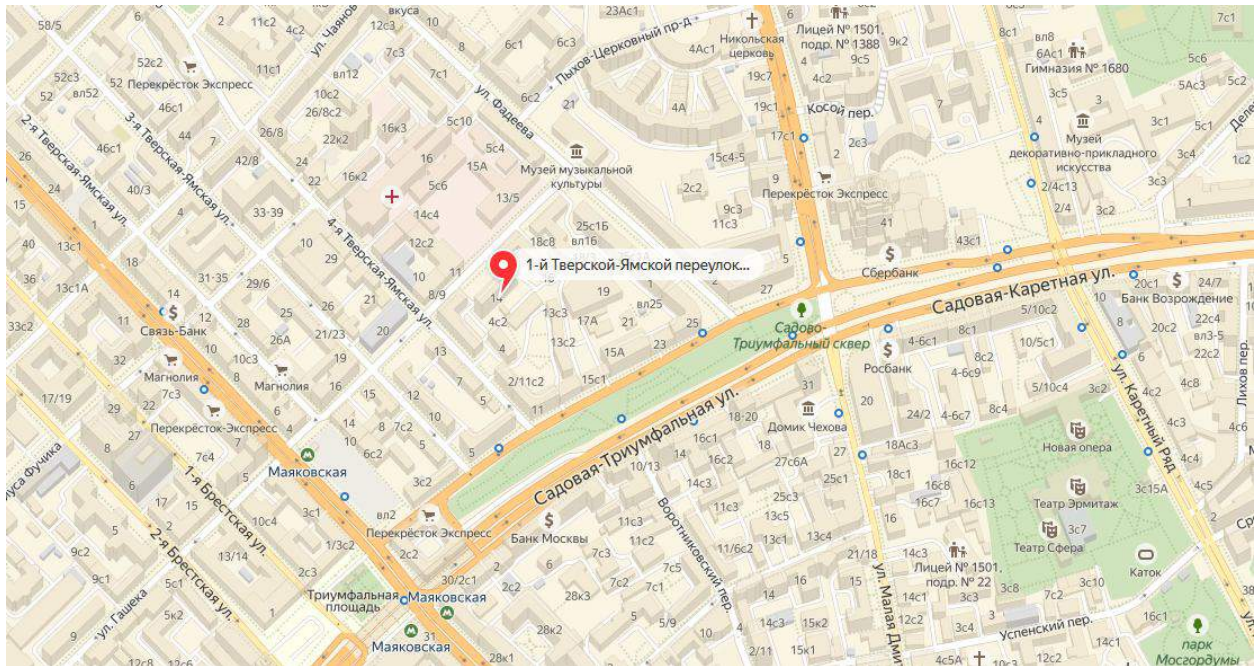
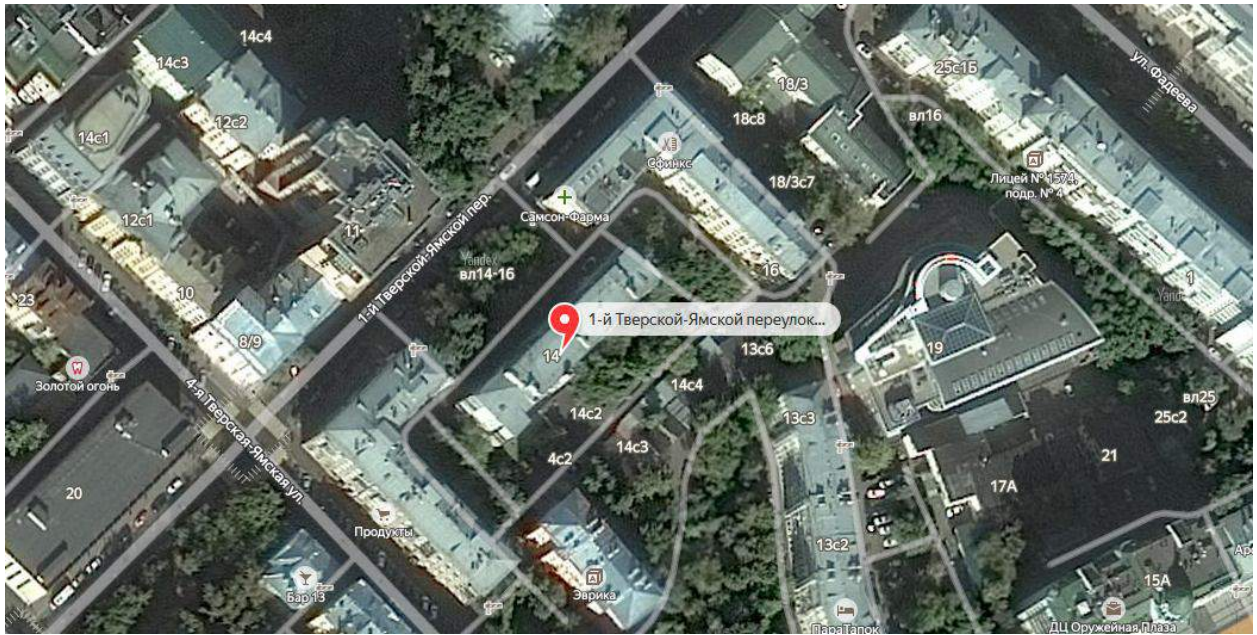


Рис. 3 Расположение Объекта оценки²



²<https://yandex.ru/map-constructor>



Описание района расположения

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны

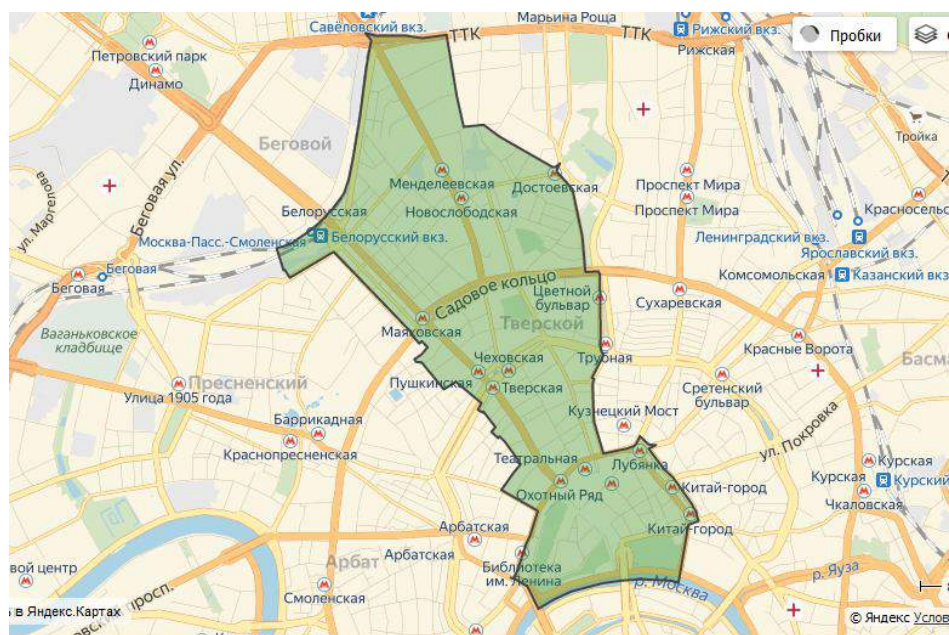
сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Тверской район — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Тверское».

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Контуры Тверского района проходят по следующим географическим объектам (по часовой стрелке): по оси Моховой улицы, Большой Никитской, Газетного переулка, по границам владений № 15 и 13/15 на той же улице и владений № 8/10 по Брюсову переулку, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений № 20 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, по осям Леонтьевского и Большого Гнезниковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, по оси юго-западного проезда Тверского бульвара, по осям Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, по северо-восточным границам владений № 9—11 по улице Грузинский вал, по северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, улицы Суцёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, по осям западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Тверской район на карте Москвы:



Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рощей, Савёловским, Беговым районами Москвы.

По данным управы округа, площадь района составляет 565 га. По данным Мосгорстата, площадь района составляет 727.38 га.

Численность населения						
2002 ^[9]	2010 ^[10]	2012 ^[11]	2013 ^[12]	2014 ^[13]	2015 ^[14]	2016 ^[15]
75 955	↘75 378	↗76 064	↗76 348	↗76 798	↗76 881	↗77 123
2017 ^[4]						
↗77 234						

Окружающая застройка

Характеристика местоположения рассматриваемого объекта представлено на рисунке и в таблице ниже.

Табл. 3 Краткая характеристика местоположения

Окружение и доступность объекта		
Тип застройки и окружения	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения. Объект ограничен: 1-й Тверской-Ямской пер., ул. Фадеева, 4-ой Тверской-Ямской ул. и Оружейным пер.	Данные визуального осмотра, информация от Заказчика, карты местности
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон местоположения объекта обеспечен всеми видами инженерных систем.	Информация от Заказчика
Обеспеченность общественным транспортом	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая». Ближайшая станция метрополитена «Маяковская» находится на расстоянии около 580 м. от Объекта. Ближайшие остановки общественного транспорта располагаются на удалении порядка 260 м от Объекта. По 1-ой Тверской-Ямской улицы и Оружейным пер. осуществляют регулярное движение следующие маршруты городского общественного транспорта: автобусы №№101, м1, 904, Н1, т3 и др.	Сервис «Яндекс. Карты».
Доступность личным автотранспортом	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны 1-ого Тверского-Ямского пер. Подъездные пути заасфальтированы. Состояние дорожного покрытия – хорошее. В «часы пик» характерно увеличение интенсивности транспортных потоков, что вызывает образование типичных для центральной части города «пробок».	Информация от Заказчика, карты местности
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное». Основным источником загрязнения атмосферы является автотранспорт	Анализ местоположения
<i>Внешнее благоустройство и прочие характеристики</i>		
Озеленение	Присутствует	Информация от Заказчика, карты местности
Рельеф участка	Ровный, перепад высот незначительный	
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлено	

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость согласно требованиям п. 8 ФСО-3 Оценщиком не идентифицированы.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно требованиям п. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», представленный далее в Отчете анализ рынка объекта оценки содержит:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определялся оценщиками, исходя из принципа достаточности.

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития регионального рынка недвижимости необходимо понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость недвижимости анализируемого региона. Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов.

Данные факторы можно выделить в следующие основные группы: рыночные, политические и социально-экономические.

Рыночные факторы

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

Политические факторы

Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

По мнению Оценщика, социально-экономическая направленность политики правящей партии и политику местных (региональных) органов власти в отношении рынка недвижимости

Москвы и России в целом, можно охарактеризовать как удовлетворительную, так органы власти способствуют развитию рынка недвижимости, становлению его прозрачности и установления справедливого налогообложения от кадастровой стоимости приближенной к рыночной.

Социально-экономические факторы

Экономические факторы включают:

- экономический уровень развития страны;
- темпы роста валового национального продукта;
- кредитно-денежную политику;
- темпы инфляции;
- колебания деловой активности;
- занятость населения;
- покупательную способность населения.

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

Анализ социально-экономические факторов разделен на Российскую Федерацию и региона расположения оцениваемого объекта, и приведен в следующих разделах настоящего Отчета.

10.2. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА³

Первая оценка роста ВВП в 2018 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

³ Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. Раздел «Макроэкономика. Мониторинг» (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>)

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

10.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКВЫ В ЯНВАРЕ 2018 ГОДА⁴

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-апреле 2017 года представлены в следующей таблице:

⁴Источник информации: <http://moscow.gks.ru/>

	Январь 2018г.	Январь 2018г. в % к январю 2017г.	Справочно январь 2017г. в % к январю 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	93.9	98.6
Грузооборот транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.4	111.1	119.9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	366.4	102.0	97.9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	130.5	105.1	99.9
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США	23706.5 ³⁾	111.3 ^{3*)}	118.0 ^{3**)}
в том числе:			
экспорт товаров	13355.1 ³⁾	98.6 ^{3**)}	129.5 ^{3***)}
импорт товаров	10351.4 ³⁾	133.6 ^{3**)}	113.8 ^{3***)}
Индекс потребительских цен	100.4	103.4	105.9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.6	105.3	106.9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾			
номинальная, рублей	104051.9 ³⁾	110.2 ^{3**)}	107.6 ^{3***)}
реальная	х	101.3 ^{3**)}	101.3 ^{3***)}
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	35.3	81.0	81.0
1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".			
2) Данные по железнодорожному и автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.			
3) Предварительные данные.			
4) По крупным, средним и малым предприятиям за декабрь 2016г.			
³⁾ Декабрь 2017 г.			
^{3**)} Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.			
^{3***)} Декабрь 2016г. в % к декабрю 2015г.			

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2018г. относительно декабря 2017г. составил 99.6%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 100.1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 96.7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Сельское хозяйство. Животноводство. На конец января 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 8.1 тыс. голов (на 4.2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.4 (на 8.8% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 95.5% меньше), овец и коз – 18.2 (на 11.9% меньше), птицы – 15.4 тыс. голов (на 39.1% больше).

В январе 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.4 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе 2018 г. составил 47774.2 млн. рублей, или 90.1 % к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом составил 47770.0 млн. рублей, или 90.1 %.

Жилищное строительство. В январе 2018 г. организациями всех форм собственности построено 225 квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2018 г. составил 366.4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.0 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2018 г. оборот розничной торговли на 91.5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне

рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.5% (в январе 2017 г. – соответственно 91.3% и 8.7%).

Индекс потребительских цен в январе 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.7%, непродовольственные товары – 100.4%, услуги – 100.0%.

Цены и тарифы на услуги в январе 2018г. практически не изменились и составили 100.0 % (в январе 2017г. выросли на 0.8%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2017г. по оценке составила 104052 рубля и по сравнению с ноябрем 2017г. увеличилась на 46.6%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 10.2%.

Численность рабочей силы в октябре–декабре 2017г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7293.8 тыс. человек, в их числе 7200.6 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 93.2 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

10.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Целью данного анализа рынка недвижимости является получение информации - основных данных о сделках и предложениях, ценообразующих факторах и корректировках, которые впоследствии будут использоваться в расчетах рыночной стоимости, а также обеспечение данными для проверки результатов оценки на предмет соответствия рыночным условиям.

10.4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

По целевому назначению объект оценки был отнесен к соответствующему сегменту на основании сложившейся практики оценки. Описание текущего и возможного использования объекта оценки будет приведено в соответствующем разделе, посвященном анализу наилучшего и наиболее эффективного использования.

Согласно текущему и возможному использованию объекта оценки, оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту коммерческой недвижимости, подсегмент – торговая недвижимость.

10.4.2. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы

В данном разделе приводится анализ фактических данных о ценах сделок и предложений, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены, а также основные выводы относительно исследуемого рынка.

В целях анализа рынка и обеспечения аналогами для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данной работы произведен мониторинг рынка продажи и аренды помещений торгового назначения.

Предложение на рынке торговой недвижимости Москвы

По данным «ColliersInternational» общее предложение площадей в современных торговых объектах Москвы и городов-спутников составило 6,17 млн. кв.м. В 2017 г. было открыто 14 торговых центров совокупной арендопригодной площадью 620 тыс. м., что более чем в 2 раза меньше озвученных ранее планов. Первоначальный объем заявленного ввода г. в Московском регионе составлял порядка 1,3 млн. кв. м. в 26 проектах.

Табл. 4 Основные показатели рынка Москвы

Показатель	Значение
Общее предложение площадей современных торговых объектов, м. (GLA)*	6 167 900
Общее предложение торговых площадей, м. (GLA)	5 391 700
Общая сумма торговых площадей, открытых в 2017, м. (GLA)	620 090
Количество ТЦ, открытых в 2017	14
Уровень вакантности, %	8
Обеспеченность торговыми площадями, м. GLA/тыс. человек	465

*Включая специализированные ТЦ

Существенное различие в объеме планировавшихся и фактически введенных торговых площадей связано с изменением стратегии ритейлеров и девелоперов в условиях экономического кризиса. Девальвация рубля заставила большинство сетей пересмотреть свои планы по развитию и сместить фокус в сторону действующих торговых центров с понятным покупательским трафиком, уменьшив их интерес к новым, даже качественным, торговым объектам. Открытие сразу нескольких крупных ТРЦ с одновременным сокращением планов по развитию ритейлеров и оптимизацией розничных сетей стали причиной роста вакантности на протяжении последних двух лет.

Наибольшее количество торговых площадей за последние 10 лет было реализовано в Северо-Восточном и Юго-Восточном административных округах. При этом по показателю обеспеченности жителей современными торговыми площадями в лидеры вышел Зеленоградский административный округ.

Низкие показатели ввода новых площадей обусловлены, в первую очередь, переносом сроков открытия проектов. Основная причина переноса сроков открытия новых торговых объектов – проблемы с заполняемостью арендаторами. Игроки рынка ритейла очень аккуратно выстраивают свою политику открытия новых торговых точек. Также существенно снизились показатели открытия новых торговых сетей на московском рынке ритейла.

По данным «Welhome», предложение торговых площадей превышает спрос, при этом уровень вакантных площадей в торговых центрах достиг 12%.

Несмотря на слабую заполняемость некоторых крупных торговых центров, потенциал развития рынка все же есть. Крупные знаковые объекты, среди которых ТРЦ «Авиапарк», «ЦДМ на Лубянке» регулярно привлекают новых арендаторов. Это свидетельствует о намерении международных ритейлеров открывать новые магазины, но преимущественно в максимально привлекательных и качественных объектах.

Табл. 5 Основные показатели рынка торговых коммерческой площадей⁵

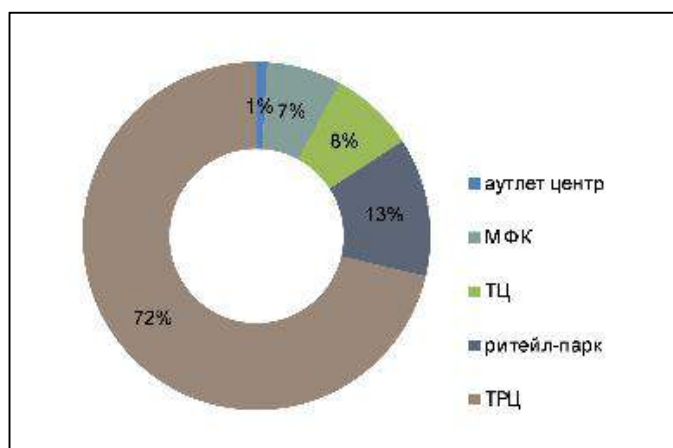
Основные показатели	Значения показателей
Общий объем качественных площадей, кв. м GLA	5 641 600
Введено в эксплуатацию, кв. м GLA	0
Уровень вакантных площадей	12%
Заявленный ввод, кв. м GLA	768 880

⁵Источник: Welhome Real Estate Consulting

Основные показатели	Значения показателей
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	463

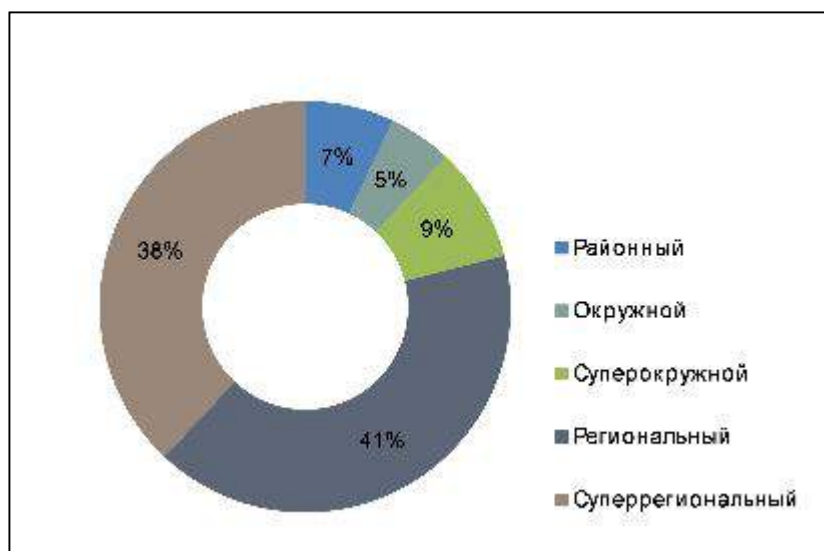
В структуре заявленных к открытию в 2016 году торговых объектов преобладает формат ТРЦ – 72 %, это около 550 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Связано это, в первую очередь, с открытием крупных торговых объектов, в чьей структуре одной из основных точек притяжения потенциальных потребителей является развлекательная функция. Также в отличие от 2015 года, в структуре планируемых торговых объектов появился формат аутлет-центр, однако на его долю приходится не более 1% от общего числа арендопригодных площадей, анонсированных в 2016 году.

Рис. 4 Структура планируемых к открытию в 2018 г. торговых центров по формату⁶



Также в первом квартале 2016 года было анонсировано строительство нескольких крупных ТПУ с торговой функцией, к ним относятся ТПУ «Ботанический Сад», ТПУ «Ховрино», ТПУ «Николаевская» и другие.

Рис. 5 Структура планируемых к открытию в 2018 г. торговых центров по охвату⁷



По данным компании «Welhome», в I квартале 2018 существенно снизилась тенденция сокращения развития сетевых операторов, как российских, так и международных. В целом, международные и российские ритейлеры не спешат осваивать вновь открытые торговые центры,

⁶Источник: Welhome Real Estate Consulting

⁷Источник: Welhome Real Estate Consulting

так как финансовая ситуация в стране остается достаточно нестабильной. Как отмечают специалисты «Welhome», достаточно динамично в Москве развивается формат продуктовых рынков в составе качественных торговых объектов.

Подводя итоги, можно сказать, что рынок торговой недвижимости Москвы постепенно приспосабливается к сложным экономическим условиям, а девелоперы и ритейлеры реализуют новые форматы магазинов.

Коммерческие условия и вакантность

По данным «WelhomeRealEstateConsulting» показатель вакантных площадей в целом по рынку находится на уровне 11% и существенно различается в зависимости от даты открытия и формата торгового центра. По данным «KnightFrankResearch» показатель вакантных площадей в целом по рынку торговых помещений находится на уровне 13,1%. Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2017 года достиг 431 кв. м на тысячу жителей.⁸

По данным «ColliersInternational» по итогам 2017 г. вакантность в торговых центрах Москвы достигла 8%.

Экономические санкции и контрсанкции, флуктуация курса национальной валюты, снижение покупательной способности, отсутствие доступных кредитных средств, – все это привело к существенным изменениям аспектов сотрудничества между девелоперами и арендаторами.

Прежде всего это коснулось коммерческих условий. Более полугодия понадобилось на то, чтобы участники рынка перешли на «рублевые» ставки аренды или другими результативными способами минимизировали последствия зависимости от курса валюты (например, с помощью фиксации валютного коридора или вариативных схем расчета арендного платежа с учетом показателя товарооборота).

Необходимо отметить, что в целях сокращения вакантных площадей и повышения арендного дохода собственники торговых объектов с большей готовностью сотрудничают с арендаторами «экспериментальных» концепций, частными предпринимателями, региональными сетевыми операторами, создателями несетевых магазинов авторской одежды и т. д. Подобные резиденты торгового центра помогают сформировать привлекательную концепцию и обеспечить собственнику арендный доход, но часто предполагают несколько отличающиеся условия сотрудничества (краткосрочный договор аренды, наличие чистовой отделки помещений и т. д.).

В предыдущие годы девелоперы качественных торговых центров старались избегать подобного сотрудничества, считая вышеперечисленных арендаторов менее надежными как с точки зрения качества обслуживания посетителей, так с точки зрения финансовой состоятельности.

Дополнительно необходимо отметить такую тенденцию, как появление в качественных объектах столицы торговых точек, арендованных прогрессивными молодыми дизайнерами или fashion-ассоциациями: например, TrendIsland в ТРЦ «Авиапарк», зона RussianFashionRoots на третьем этаже ТГ «Модный сезон», арт-пространство Rufair и ярмарка дизайнеров MATRĚSHKA в ТЦ «Охотный ряд», «Дизайн-маркет» в ТРЦ LOTTE PLAZA и другие. Ожидается, что в перспективе активному развитию дизайнерских концепций в составе торговых центров будут способствовать такие факторы, как уход с рынка брендов среднего ценового сегмента, наличие вакантных помещений, более доступные условия аренды, а также активное формирование базы для профессионального обучения в области дизайна в России.

Еще одной интересной тенденцией стало появление в торговых центрах off-line представительств различных интернет-магазинов: некоторые крупные игроки сегмента e-commerce

⁸ <http://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/2015kfretailmarketreportmscrus-3536.pdf>

открыли или объявили о своем намерении открыть магазины off-line (например, KupiVip, AliExpress, Wikimart, Lamoda и другие). Кроме того, сегодня помещения торговых центров достаточно часто используются в качестве экспозиционного пространства, где выставляются не только художественные работы (картинная галерея в ТРЦ «Тиара»), но, к примеру, коллекции бабочек и редких птиц.

Табл. 6 Уровень % от товарооборота для ритейлеров разных форматов, зафиксированный в контрактах в 2017⁹

Профиль/тип арендатора	Площадь, кв.м.	% от товарооборота
Продуктовый гипермаркет	> 12 000	1,2-1,8%
	4 000-12 000	3-4%
Продуктовый супермаркет	1 500-2 000	3,5-6%
Гипермаркет формата DIY	>10 000	4-6%
Бытовая техника и электроника	2 500-3 500	2,5-3%
	1 200-2 500	4-5%
	50-100	5-7%
Спортивные товары	1 200-2 500	5-7%
Товары для детей	1 000-2 000	8-10%
Многозальный кинотеатр	3 000-5 000	9-12%
Аренда торторговой галереи	500-1 200	8-12%
	250-500	8-15%
	100-250	10-15%
	50-100	
	<50	12-15%
Ресторан	250-500	10-14%
Кофейня	80-160	12-15%
Фуд-корт	90-110	9-10%
	50-70	12-15%

Ниже в таблице представлены условия аренды в торговых центрах Москвы поданным «KnightFrankResearch».

Табл. 7 Уровень арендных ставок в ТЦ Москвы¹⁰

Профиль	Диапазон базовых арендных ставок, \$/м ² /год, по итогам 2017 г.	Доля арендных платежей в обороте операторов, по итогам 2017 г., %
Гипермаркет (>7 000 м2)	100-250	1,5-4%
DIY (>5 000 м2)	150-300	4-9%
Бытовая техника (1 300-4 000 м2)	150-350	2,5-4%
Спортивные товары (1 000-6 000 м2)	150-300	8-10%
Детские товары (1 000-2 000 м2)	200-400	8-15%
Операторы галереи профиля «одежда» (400-1 000 м2)	600-2 200	4-12%
Операторы галереи профиля «обувь» (300-500 м2)	900-2 500	7-12%
Досуговые концепции (1 000-4 000 м2) * Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.	100-200	10-13%

По данным компании «WelhomeRealEstateConsulting» заявляемые арендаторами ставки аренды по профилю арендатора представлены в таблице ниже.

⁹Источник: Colliers International

¹⁰Источник: Knight Frank Research

Табл. 8 Заявляемые арендаторами ставки аренды по профилю арендатора¹¹

Профиль	Площадь, кв.м.	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год,* по итогам 2017 г.
Продуктовый супермаркет	до 500 кв. м	15 000 - 35 000
	500 - 1 500	15 000 - 20 000
Детские товары	700 - 1 500	до 15 000
Фитнес-центр	от 1000	6 000 - 8 000
Сотовая связь	30 - 50	до 60 000
Фуд-корт	10 - 30	7% от оборота

По словам¹² Ильи Фокина, директора департамента брокериджа «NAIBecar», торговые сети и даже малый бизнес давят на собственников, почти не торгуются и не идут на уступки - просто объявляют свою ставку и срок договора, а дальше собственник сам думает, сажать такого арендатора или нет. Отделы развития ездят и смотрят помещения, но до контрактов или даже переговоров дело не доходит.

Рынок сместился от арендодателей в сторону арендаторов, и многим собственникам пришлось пойти на различные уступки. Самыми распространенными формами компромисса стали¹³:

- льготная ставка на короткий срок (от 3 до 12 месяцев) с дальнейшим пересмотром;
- фиксация валютного курса или валютного коридора;
- step-rent- низкая ставка в первый год с дальнейшим ежегодным повышением, как правило, на протяжении 3 лет, до достижения объектом заявленного уровня посещаемости;
- ставка аренды на короткий срок (от 3 до 12 месяцев) в формате процента от товарооборота, размер уплаченного арендного платежа затем используется для установления фиксированной ставки, комфортной для обеих сторон;
- сар- ставка с ограничением в форме процента от товарооборота: выплачивается меньшее из фиксированной ставки и платы в форме процента от товарооборота;
- возмещение затрат на отделку арендаторам, в том числе торговой галереи (ранее отделка возмещалась преимущественно якорям и мини-якорям).

Ценовой диапазон. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Диапазон ставок аренды и продажи помещений в целом по рынку в рамках анализа рынка не является показательным, поэтому ниже приведены значения для подсегмента торговых помещений, соответствующего объекту оценки.

Так как Москва имеет радиальную структуру¹⁴, то при анализе рынка целесообразно учитывать расстояние до центра города. Ввиду расположения объекта оценки объекты за чертой МКАДа не рассматривались, также были исключены выпадающие значения. Оценщиками были выделены следующие условные ценовые зоны:

- 1 зона – в черте Садового кольца.
- 2 зона – между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом.
- 3 зона – между ТТК и МКАД.

¹¹Источник «Welhome Real Estate Consulting»

¹² <http://naibecar.com/>

¹³ <http://www.colliers.com>

¹⁴ <http://amsrus.ru/>

Табл. 9 Показатели удельной стоимости продажи торговых помещений Москвы в зависимости от расположения

Ценовая зона	Минимальная	Максимальная	Средняя
	Удельная стоимость, руб./кв. м.		
1-я зона	308 403	1 065 381	642 514
2-я зона	116 592	694 430	410 511
3-я зона	61 362	365 421	156 324

Табл. 10 Показатели удельной стоимости аренды торговых помещений Москвы в зависимости от расположения

Ценовая зона	Минимальная	Максимальная	Средняя
	Удельная стоимость, руб./кв. м./мес.		
1-я зона	2 081	3 872	2 932
2-я зона	1 247	2 921	2 084
3-я зона	1 148	2 568	1 813

Операционные расходы как правило включены в ставку в 30% случаях. Значимой составляющей операционных расходов являются расходы, связанные с ремонтом помещений, частота которого зависит от эксплуатации помещений. Кроме того, на частоту ремонта оказывает влияние частота ротации арендатора, так как в данном случае возможны повреждения отделки при монтаже/демонтаже торгового оборудования. Стоимость ремонта зависит от сроков, используемых материалов и площади помещения, некоторые элементы устанавливаются в единичном экземпляре, что при небольшой площади помещения увеличивает удельную стоимость ремонта.

Еще одной статьей расходов является стоимость управления объектом недвижимости, которая рассчитывается в процентах от арендной платы и зависит от объема услуг. По словам¹⁵ Натальи Скаландис стоимость управления в расчете на квадратный метр ранее составляла 5\$, однако ввиду курсовых колебаний и более экономичной политики собственников объектов по итогам 1 полугодия 2015 года данный показатель составляет около 3\$. При средней ставке по всем торговым центрам Москвы в размере 1450\$/кв. м., стоимость управления составит 3%-4%, при этом, в зависимости от размера объекта данная ставка может быть увеличена.

Прогнозы и тенденции

В настоящее время на различных стадиях строительства находится около 25 торговых объектов (GLA – 970 тыс. м²), открытие которых девелоперы планировали осуществить в 2017 г. Из-за серьезных ограничений, вызванных недоступностью заемного финансирования и низким спросом со стороны арендаторов, ввод в эксплуатацию большинства строящихся торговых центров, в том числе и тех, что находятся на финальной стадии строительства, будет перенесен на будущие периоды.

По прогнозам экспертов «KnightFrankResearch» в 2018 г. с большой долей вероятности состоится выход на рынок лишь восьми торгово-развлекательных центров, суммарная арендопригодная площадь которых не превысит 460 тыс. м²

Ожидается, что из-за сложностей со своевременным согласованием договоров аренды и завершением отделочных работ в арендованных помещениях многие торговые объекты будут вводиться в эксплуатацию со значительной долей пустующих площадей.

В связи со сложностями привлечения в проекты арендаторов управляющим компаниям торговых центров все сложнее совместить даты технического и торжественного открытия:

¹⁵ <http://rway.ru/interview/3414/>

практика показывает, что временной лаг между двумя событиями достигает 2–4 месяцев (в некоторых случаях – до полугода).

Необходимо отметить, что снижение активности девелоперских компаний в текущий кризисный период (заморозка или сокращение объемов будущих объектов, перенос сроков выхода на стройку) может привести к дефициту качественного предложения в перспективе 2–3 лет.

При условии, что торговые объекты, открывающиеся в 2018 г., будут заполнены на 50%, средний уровень вакантных площадей на московском рынке не превысит 14,5%. Однако в случае ухудшения макроэкономических показателей ситуация может измениться.

10.4.3. Описание основных ценообразующих факторов

Перечень ценообразующих факторов формируется на основании анализа рынка объекта оценки и рекомендаций экспертов. На величину цены предложения или цены спроса на объекты недвижимого имущества (торговых помещений) как правило, влияют несколько основных факторов стоимости:

Расположение до ближайшей станции метро – метро обладает огромной проходимостью и является важнейшим центром притяжения, что обеспечивает покупательские потоки объектам, расположенным вблизи станций. Напротив, удаление от метро снижает транспортную доступность объекта для категории покупателей не имеющих транспортных средств.

Наличие или отсутствие витринного остекления – витринное остекление позволяет качественно оформить вид торговой точки, что повышает привлекательность объекта в глаза покупателя.

Расположение относительно красной линии – данный фактор определяет характеристики видимости объекта с улиц, где проходят основные покупательские потоки. При прочих равных характеристиках, объекты, расположенные на красной линии, ценятся больше, чем расположенные внутри кварталов.

Наличие или отсутствие парковки – наличие парковки повышает привлекательность торгового объекта с точки зрения покупателей, владеющих личным транспортом, отсутствие – снижает привлекательность данной категории покупателей. Значимость данного фактора зависит от того, на какую категорию потенциальных покупателей ориентирован торговый объект.

Общая площадь торгового объекта – данный фактор известен также как «эффект масштаба»: при аренде или покупке больших площадей удельная стоимость объекта будет меньше, чем при покупке небольших площадей.

Состояние здания – внешний вид объекта, исправность его инженерных коммуникаций и т.д. существенно повышают привлекательность торгового объекта в глазах покупателей, что в свою очередь влияет на проходимость объекта и стоимость аренды/продажи.

Состояние внутренней отделки – состояние внутренней отделки определяет, есть ли необходимость дополнительных затрат на его ремонт. Зачастую арендодатели идут на встречу арендаторам и вычитают стоимость ремонта из арендных платежей, либо осуществляют ремонт самостоятельно, также распространена практика арендных каникул на период ремонтных работ.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2017». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. (издательство Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), основные ценообразующие факторы для помещений офисно-торгового назначения и сходных типов объектов недвижимости представлены в следующем виде:

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,08
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Ставки капитализации

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. (издательство Приволжский центр финансового консалтинга и оценки) ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 11,4% (диапазон 10,4%-11,7%).

Таблица 5б

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

В соответствии с данным портала «СтатРиелт», диапазон ставок капитализации составляет 9%-13%.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Скидки на торг

Согласно данным сборника Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. среднее значение скидки на торг при продаже объектов торгового назначения составляет (на активном рынке) - 10,00%, при аренде объектов – 8,4%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2016 г.	Отношение средних значений 2017 года к 2016 году
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	10,2%	98%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,7%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	9,2%	1,00
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	12,7%	96%
Арендные ставки объектов			
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	8,4%	1,00
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	8,2%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,8%	99%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	10,7%	98%

Коэффициент недозагрузки

Согласно данным сборника Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. процент недозагрузки для офисно-торговых объектов, на активном рынке составляет в среднем 11,1%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Коэффициент операционных расходов

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. процент операционных расходов для офисно-торговых объектов, на активном рынке составляет в среднем 17,8%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Доверительный интервал		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Срок экспозиции Объекта оценки - период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- Местоположение,
- Физические характеристики объекта,
- Состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен в таблице ниже:

Табл. 11 Факторы, влияющие на ликвидность объекта

Фактор	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднее».
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Достаточная
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества в г. Москве. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники.
Месторасположение рассматриваемого имущества	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения. Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая». Ближайшая станция метрополитена «Маяковская» находится на расстоянии около 580 м. от Объекта. Ближайшие остановки общественного транспорта располагаются на удалении порядка 260 м от Объекта. Подъезд к Объекту осуществляется со стороны 1-ого Тверского-Ямского пер. Подъездные пути заасфальтированы. Состояние дорожного покрытия – хорошее.
Физические характеристики	Площадь оцениваемого объекта достаточна для осуществления своей функции - торговое. Объект инженерно обеспечен. Состояние основных конструкций (фундаменты, стены и перекрытия) и короткоживущих технических элементов здания можно охарактеризовать как хорошее, внутреннее состояние отделки – удовлетворительное.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Наблюдается умеренный спрос на недвижимость идентичного назначения в данном регионе. В целом, прогнозы экспертов относительно состояния данного сегмента рынка оптимистические.

Также, Оценщиком был проведен опрос специалистов рынка недвижимости о рыночном сроке экспозиции для оцениваемого объекта. Список опрошенных экспертов приведен в разделе 3.4 настоящего Отчета. Результаты опроса приведены в таблице ниже.

Табл. 12 Результаты опроса экспертов

№ п/п	Эксперт	Рыночный срок экспозиции оцениваемых объектов, мес.
1	Иванюта И.В.	3-9 мес.
2	Шерер О.В.	В среднем 6 мес.
3	Бригис А.В.	3-9 мес.

Согласно данным, опубликованным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт»¹⁶, по состоянию на 01.01.2018 г. сроки ликвидности для торговой недвижимости в среднем составляют 6 мес.

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	17	10
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	11	7
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	7	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	5	12	8
8	Нефтебазы	14	28	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельхозох. животных, овоце-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	15	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	11
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	9	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градири и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

На основании проведенного анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, а также по оценкам аналитиков, специалистов рынка недвижимости, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять в среднем 6 месяцев.

Вывод: Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет в среднем 6 месяцев.

10.6. Основные выводы анализа рынка

- Наибольшее количество торговых площадей за последние 10 лет было реализовано в Северо-Восточном и Юго-Восточном административных округах. При этом по показателю обеспеченности жителей современными торговыми площадями в лидеры вышел Зеленоградский административный округ.
- По данным «WelhomeRealEstateConsulting» показатель вакантных площадей в целом по рынку находится на уровне 11% и существенно различается в зависимости от даты открытия и формата торгового центра. Показатель обеспеченности качественными торговыми площадями на конец 2017 года достиг 431 кв. м на тысячу жителей.
- Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет в среднем 6 месяцев.
- Процент операционных расходов для офисно-торговых объектов, на активном рынке составляет в среднем 17,8%.
- Процент недозагрузки для офисно-торговых объектов, на активном рынке составляет в среднем 11,1%.
- Согласно данным сборника Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

¹⁶ Источник: <https://statrielt.ru>

сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. среднее значение скидки на торг при продаже объектов торгового назначения составляет (на активном рынке) - 10,00%, при аренде объектов – 8,4%.

- Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке составляет в среднем 11,4% (диапазон 10,4%-11,7%).

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом, и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

11.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

При проведении анализа учитывалось типичное использование в ближайшем окружении, а именно – жилое, офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Согласно предоставленным Заказчиком документам оцениваемое помещение относится к нежилым. В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Также, существуют ограничения на использования подвальных помещений расположенных в жилых домах под производственную функцию. Таким образом, производственно-складское назначение исключается из перечня.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию *юридической допустимости* любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, торгового и офисного.

Физическая осуществимость - рассмотрение физически возможных и технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение об удовлетворительном состоянии оцениваемого объекта. Объемно-планировочные решения, уровень отделки соответствуют объекту торгового назначения. Реконструкции и обновления объект не требует. В данном случае реконструкция объекта не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает требованиям к объектам торгового назначения низкого класса.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую и офисную функции. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом объекте.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю и офис являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисные помещения.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Табл. 13. Положительные и отрицательные факторы

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая	наличие условий парковки; планировка помещений соответствует торговому использованию; хорошая транспортная доступность удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ; наличие отдельного входа; высокая проходимость.	не выявлено
офисная	хорошая транспортная доступность; наличие условий парковки.	зальная планировка

Руководствуясь приведёнными выше факторами, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговую функцию.

Учитывая вышеизложенное, *экономически целесообразным вариантом* использования оцениваемого улучшения нежилого назначения является вариант его использования по торговому назначению. Объемно-планировочные решения оцениваемого объекта соответствуют использованию в качестве недвижимости данного назначения, таким образом, со стороны потенциального собственника не потребуется каких-либо дополнительных капиталовложений на реконструкцию объекта.

Также необходимо отметить, что по результатам анализа цен предложения объектов аналогов, сопоставимых оцениваемому Объекту, были выявлены цены предложения так называемых помещений универсального назначения с возможностью использования под торговую функцию или сферу услуг в зависимости от задач собственника.

Учитывая данный факт, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование объекта недвижимости под торговую функцию.

Выводы по главе:

По результатам проведенного качественного анализа ***наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование под торговую функцию.***

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

12.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Далее проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. Данный этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка. Данные собираются и анализируются с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия, которые получаются в стоимости по разным подходам, обусловлены, как правило, целым рядом факторов, важнейшим из которых являются неравновесный характер спроса и предложения.

12.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ФСО № 1 (раздел V, п.24) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Общие понятия оценки», п. 7) «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Описание и выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки приведены далее.

Доходный подход

Согласно ФСО № 1 доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а

также связанные с объектом оценки расходы.

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

В соответствии с ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

Затратный подход

Согласно ФСО № 1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

В соответствии с ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход

Согласно ФСО № 1, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

В соответствии с ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта. Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

В результате проведенного анализа рынка было найдено достаточно предложений о продаже объектов (помещения универсального назначения с возможностью использования под торговую функцию или сферу услуг), находящихся в районе расположения рассматриваемого объекта и сопоставимых с ним по основным характеристикам. Оценщик принял решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. В связи с наличием предложений по сдаче в аренду помещений универсального назначения с возможностью использования под торговую функцию или сферу услуг, сопоставимых с оцениваемым объектом, определение величины арендной платы за пользование объектом оценки возможно с достаточной точностью. Оценщик принял решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора по приобретению недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Данный способ оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку затрат, необходимых для воспроизводства/замещения улучшения с учетом износа и устареваний, увеличенную на стоимость земли.

В настоящем отчете оценке подлежит рыночная стоимость нежилого встроенного помещения. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемое помещение, относясь к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным искажениям стоимости. Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

На основании вышесказанного Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения затратного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, при определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком были применены сравнительный и доходный подходы.

12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.4.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Выбор метода расчета

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений));
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом специалист оперирует следующими терминами:

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже (аренде) на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./м², руб./гостиничный номер, руб./машино-место и т.д.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

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

Поправка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Обоснование выбора метода расчета корректировок

Существует множество классификаций методов расчета корректировок. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- ▶ количественные;
- ▶ качественные;
- ▶ комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для оценки используются методы первой группы:

- ▶ метод парных продаж;
- ▶ метод последовательных корректировок;
- ▶ статистический анализ (метод множественной регрессии и корреляции);
- ▶ графический анализ;
- ▶ анализ чувствительности;
- ▶ анализ затрат;

- ▶ анализ вторичных данных;
- ▶ метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- ▶ метод построения квалиметрической модели;
- ▶ двумерный статистический анализ;
- ▶ метод интервью;
- ▶ метод экспертных оценок (ранговый анализ).

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Также в рамках сравнительного подхода, может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках настоящей оценки использовался метод последовательных корректировок как самый достоверный из вышеприведенных, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки, с учетом имеющейся в распоряжении выборки рыночных данных.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j * C_j^{OA}$$

где

C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб./ед. сравнения;

N — количество объектов-аналогов;

J — порядковый номер объекта-аналога;

q_i — весовой коэффициент объекта-аналога;

C_j^{OA} — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./ед. сравнения.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;

k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Корректировки второй группы в абсолютном значении определяются от скорректированных по первой группе элементов сравнения ценам объектов-аналогов (C_I) по формуле:

$$K_{i,OA} = C_I * k_i^{II},$$

где

$K_{i,OA}$ — корректировка (в денежных единицах) цены объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы;

k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, определяемая на основании рыночных данных, %.

Суммарная (результатирующая) корректировка второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как сумма корректировок по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (COA_j) — как сумма скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_I) и результирующей корректировки второй группы.

В общем случае весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j$$

где

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

J — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма модулей относительных корректировок второй группы (k_i^{II}).

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость 1 кв. м. площади объекта с учетом НДС.

Подбор объектов-аналогов

При подборе объектов-аналогов Оценщик проанализировал различные информационно-аналитические издания и серверы недвижимости г. Москвы¹⁷. В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам: местоположение, ближайшее окружение, назначение, площадь, состояние. Также при подборе объектов-аналогов учитывалась достаточность информации, предоставленной представителями собственников. При отсутствии необходимой информации для проведения расчетов выставленные к продаже объекты исключались из выборки.

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями продавца, представлено в таблице ниже.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

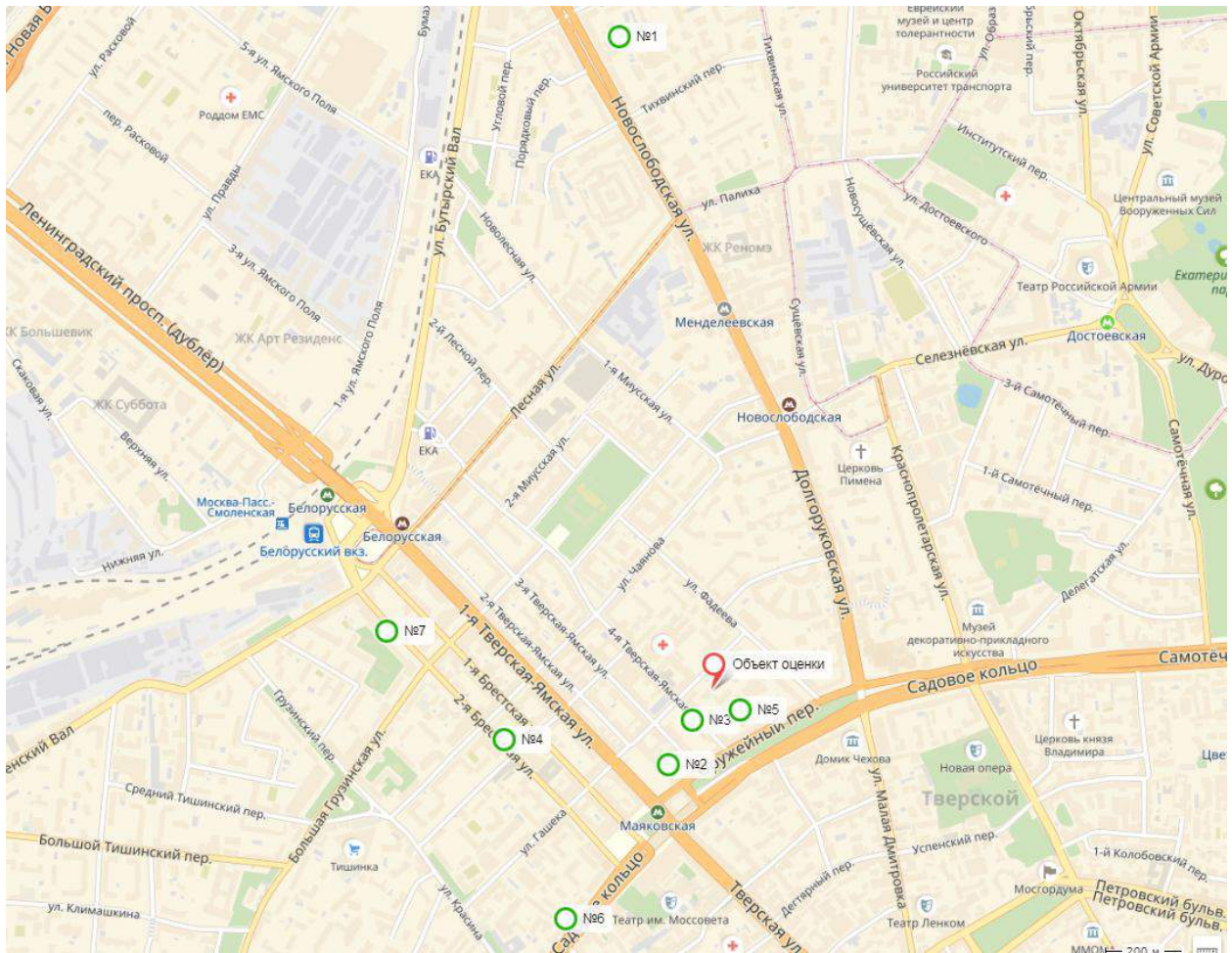
¹⁷<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>; <http://zдание.info/>; <https://www.emls.ru> и т.д.

Табл. 14 Описание подобранных объектов-аналогов

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Ссылка	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/170910811/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeshchenie_gotovyy_arendnyy_biznes_1354087286	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800473149	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_1_070400363#/	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800479203	https://www.cian.ru/sale/commercial/177611920/	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800479170
Контакты	-	8 495 989-98-69	8-965-239-76-45	8-968-843-46-32	8-929-598-54-76	8-495-989-98-69	8-926-537-14-23	8 495 154-53-54
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	11.05.2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Передаваемые права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг
Местоположение (адрес)	Москва, пер. Тверской-Ямской 1-й, д. 14	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 54С2	Москва, ул вторая Тверская-Ямская, 6	Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., 9	Москва, ул вторая Брестская	Москва, 4-я Тверская Ямская, д.2/11 с1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 3	ул. 2-я Брестская, 37, Москва
Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Пресненский	ЦАО, Тверской
Расстояние до метро	«Маяковская» на расстоянии около 580 м	Менделеевская 700 м.	Маяковская 200 м.	Маяковская 300 м.	Маяковская 500 м.	Маяковская 500 м.	Маяковская 500 м.	Белорусская 470 м.
Локальное расположение	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК
Расположение относительно красной линии	первая линия (за сквером)	Вторая линия	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	77,0	126,0	52,4	152,0	100,0	168,2	160,7	100,0
Состояние здания	хорошее	отличное	отличное	хорошее	отличное	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	удовл.	хорошее	отличное	хорошее	отличное	частично требуется косметический ремонт	хорошее	отличное
Этаж расположения	подвал	1	подвал	1	подвал	подвал	цоколь	2
Вход	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	общий
Условия подъездных путей	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все	все	все	все
Условия парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	?	34 500 000	13 000 000	42 560 000	30 000 000	30 000 000	36 960 000	27 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС	?	273 810	248 092	280 000	300 000	178 359	229 994	270 000

Ниже на карте-схеме представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов:

Рис. 6 Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки



Карта выполнена с помощью сервиса «Яндекс. Карты». Нумерация объектов на карте соответствует нумерации объектов-аналогов в таблице ранее, объект оценки отмечен красным маркером

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки стоимости аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на передаваемые права.

В случае с оцениваемым объектом рассматривается право собственности на недвижимое имущество, как и на подобранные объекты-аналоги. Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И

наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к продаже, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга.

Согласно данным сборника Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. среднее значение скидки на торг при продаже объектов торгового назначения составляет (на активном рынке) - 10,00%.

Таблица 205

Класс объектов	Активный рынок		Отношение средних значений 2017 года к 2016 году
	Среднее значение по результатам опроса 2017 г.	Среднее значение по результатам опроса 2016 г.	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	10,2%	98%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,7%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	9,2%	1,00
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	12,7%	96%
Арендные ставки объектов			

Таким образом, цены предложений объектов-аналогов были откорректированы на 10% в сторону понижения.

Корректировка на дату сделки

Для определения рыночной стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже по состоянию на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Табл. 15 Корректировки по первой группе элементов сравнения

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Корректировки по первой группе (последовательные корректировки)								
Передаваемые права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		273 810	248 092	280 000	300 000	178 359	229 994	270 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		273 810	248 092	280 000	300 000	178 359	229 994	270 000
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		273 810	248 092	280 000	300 000	178 359	229 994	270 000
Условия рынка (дата сделки)	11.05.2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		273 810	248 092	280 000	300 000	178 359	229 994	270 000
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		246 429	223 282	252 000	270 000	160 523	206 994	243 000

Корректировка по второй группе элементов сравнения

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину рыночной стоимости коммерческой недвижимости торгового назначения.

Местоположение, условия парковки, подъездных путей, наличие инженерных коммуникаций для объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировки по данным факторам не проводились.

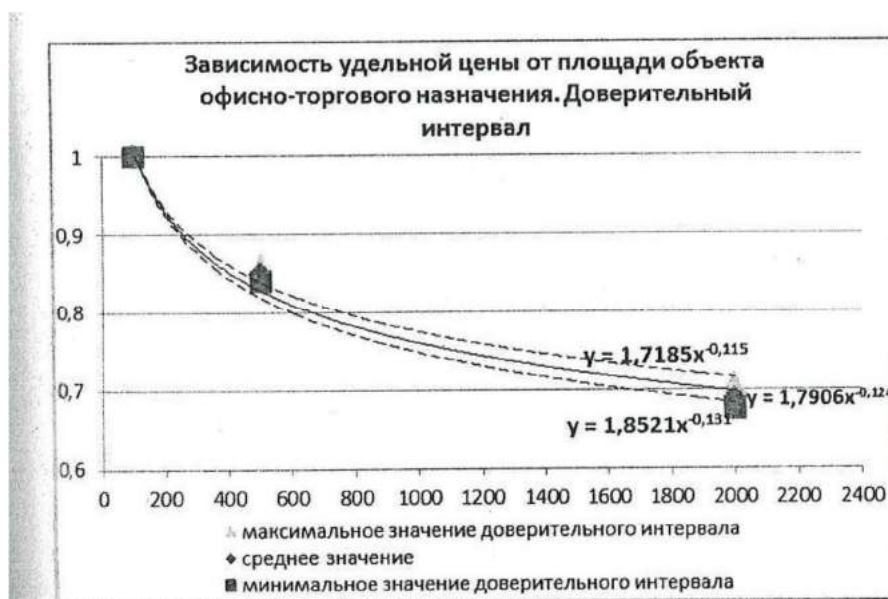
Корректировка на площадь

При закрытии сделок купли-продажи объектов недвижимости большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Согласно информации из указанного справочника, влияние масштабного эффекта (площади) для объектов торгового назначения может быть выражена следующей зависимостью:

$$K_p = 1,7906 * S^{-0,124}$$

где: K_p – поправочный коэффициент на площадь, $S_{з\у}$ – площадь улучшений, кв.м.



Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Расположение относительно «красной линии»

Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на красной линии улиц, стоят дороже объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Объект оценки расположен на первой линии за сквером, таким образом, обладает меньшей видимостью с проезжей части. Коэффициент на расположение относительно «красной линии» для оцениваемого объекта принят на уровне верхней границы расширенного интервала представленного диапазона, как наиболее соответствующий характеристике рассматриваемого объекта.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на состояние здания

Вывод о состоянии зданий объектов-аналогов осуществлялся на основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников. Градация состояния определялась в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Табл. 16. Шкала оценок физического износа здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние конструктивного элемента здания
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние конструктивного элемента здания
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Внесение корректировки на состояние здания обусловлено различиями в состоянии зданий объектов-аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние зданий была проведена на основании данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», как наиболее подходящая с учетом представленных в источнике градаций и характеристик рассматриваемых объектов.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и прои.зв.складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,96	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,94	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,80	0,93	0,86
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,89	0,81
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,72	0,88	0,79
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,32	0,68	0,48
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или - слом и новое строительство	0,09	0,33	0,20

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Уровень отделки и внутреннее состояние помещений

Внутреннее состояние объекта не имеет строгого определения, и оценка носит субъективный характер. Условно техническое состояние объекта можно определить как «евростандарт/люкс», отличное, нормальное, удовлетворительное, неудовлетворительное, а также непригодно для использования:

1. «евростандарт/люкс» – помещение пригодно для использования по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием.
2. отличное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием зарубежных и отечественных отделочных материалов;
3. хорошее (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 покрытий стен и полов);

4. удовлетворительное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, 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).
5. неудовлетворительное – помещение в текущем состоянии непригодно 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, прорван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
6. непригодно для использования – помещение непригодно для использования по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через межэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

Корректировка на состояние отделки была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. На основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников, Оценщиком была введена градация состояния помещений объектов-аналогов и объекта оценки, наиболее точно подходящие под градацию, указанную в Справочнике.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Для объекта аналога №5 с уровнем внутренней отделки - «частично требуется косметический ремонт» был применен коэффициент 0,90 – верхнее значение расширенного интервала состояния «отделка, требующая косметического ремонта», как наиболее соответствующее рассматриваемой характеристике.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{Кобъекта оценки} / \text{Кобъекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на этаж расположения

По результатам проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено, что помещения, расположенные на первых этажах, являются, наиболее ликвидными. Менее ликвидными считаются помещения, расположенные на втором и выше этажах, еще менее ликвидными являются помещения расположенные на цокольном этаже. Наименее ликвидны помещения, расположенные в подвале.

Корректировка на этаж расположения принята Оценщиком на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{Кобъекта оценки} / \text{Кобъекта-аналога} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на тип входа

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости, было установлено, что Объекты оборудованные отдельным входом, стоят дороже объектов без отдельного входа.

Корректировка на тип входа принята Оценщиком на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Присвоение весовых коэффициентов

После проведения корректировок цен объектов сравнения по указанным выше ценообразующим факторам, Оценщик считает, что основные различия между Объектом оценки и отобранными объектами сравнения устранены. В связи с чем, итоговая удельная стоимость Объекта оценки, была принята как средневзвешенное значение скорректированных цен отобранных объектов сравнения. Каждому из отобранных объектов сравнения был присвоен весовой коэффициент в зависимости от величины абсолютной валовой корректировки. Коэффициенты присваивались по следующему принципу: чем меньше абсолютная валовая корректировка (сумма корректировок по второй группе сравнения по всем ценообразующим факторам по модулю), тем выше данному аналогу присваивался вес.

Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

Итоговый расчет

Ниже приведены величины корректировок по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет рыночной стоимости.

Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где:

σ – среднеквадратическое отклонение,

\bar{X} - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.¹⁸

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 5,29%, что свидетельствует о выравнивании исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – незначительная), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила (в т.ч. НДС):

11 214 357 (Одиннадцать миллионов двести сорок четыре тысячи триста пятьдесят семь) руб.

12.4.2. Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, исходя из принципа ожидания: инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования, а также требований типичного инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

12.4.2.1. Выбор метода расчета

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления

¹⁸По данным сайта <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод прямой капитализации (ПК-метод) по своей сути является методом сравнительного анализа (в оценке бизнеса аналогичный метод - отраслевых мультипликаторов - относят к сравнительному подходу¹⁹) и лишь по традиции в оценке недвижимости рассматривается в рамках доходного подхода.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием соотношения:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad \text{где:}$$

NOI – типичный (соответствующий рынку) чистый операционный годовой доход оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки;

R – ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции.

Достоинством ПК-метода является то, что, при своей математической простоте он на основе рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень чистого дохода (NOI) и желаемую текущую отдачу (R). При наличии требуемой информации о близких аналогах ПК-метод является надежным методом доходного подхода к оценке стабильно функционирующей недвижимости.

Применение ПК-метода в отечественной оценочной практике ограничивается недостатком (или полным отсутствием) заслуживающих доверия одновременных данных о ценах продажи, арендных ставках и операционных расходах аналогичных объектов. Недостаток такой информации серьезно осложняет (либо не позволяет провести) надежный расчет ставки капитализации для объекта оценки на основе анализа рыночных данных (рыночной экстракции), обязательного при применении этого метода согласно п.23в ФСО № 7.

Оценка эксплуатируемой в соответствии с ее наиболее эффективным использованием недвижимости методом капитализации по расчетным моделям (KPM-метод) выполняется с использованием соотношения, аналогичного соотношению для ПК-метода:

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод) переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке, соответствующей доходности (конечной отдаче) инвестиций в аналогичную недвижимость и является универсальным в применении. Техника данного метода обычно подразумевает:

¹⁹ См., например, Е.В.Чиркова «Как оценить бизнес по аналогии», М.: Альпина Бизнес Букс, 2005

- составление детального прогноза функционирования объекта, на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку реверсии в конце прогнозного периода, как правило, на основе упрощенной модели функционирования объекта до конца периода его экономической жизни;
- пересчет процедурой дисконтирования потока доходов прогнозного периода и реверсии в текущую стоимость.

Оценка недвижимости ДДП–методом часто выполняется с использованием соотношения:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}, \quad \text{где:}$$

NOI_q - чистый доход q -того периода дисконтирования,

k – число периодов дисконтирования в прогножном периоде,

Y – ставка дисконтирования (конечной отдачи на капитал),

V_p – стоимость реверсии в конце прогнозного периода. Обычно (но необязательно) рассчитывается капитализацией по расчетным моделям доходов оставшегося (постпрогнозного) периода экономической жизни объекта.

ДДП–метод является универсальным и может быть использован для оценки объектов, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения. Универсальность применения этого метода достигается его относительной сложностью по сравнению двумя другими упомянутыми методами.

Учитывая, что объект оценки способен генерировать доход в текущем состоянии, фактическое текущее назначение соответствует НЭИ, был использован метод прямой капитализации.

При определении стоимости Объекта доходным подходом Оценщик исходил из варианта использования объекта недвижимости, выбранного в качестве наиболее эффективного.

Стоит также отметить, что на рынке коммерческой недвижимости представлены объекты в различном состоянии и различным набором инженерных коммуникаций (отапливаемые/неотапливаемые здания, объекты, требующие проведения ремонта (удовлетворительное и неудовлетворительное состояние) / не требующие дополнительных вложений (нормальное, удовлетворительное состояние)).

Стоит учесть, что объект оценки – нежилое помещение торгово-сервисного назначения, которое можно отнести к низко классным объектам в состоянии «удовлетворительное». При этом, на рынке коммерческой недвижимости не существует единых стандартов для позиционирования таких объектов. Поэтому будущий приобретатель/арендатор может выполнить ремонт под свои нужды, что подтверждает проведенный анализ рынка и структура рыночных аналогов. То есть вкладывается в ремонт объектов недвижимости под сдачу в аренду, нецелесообразно с точки зрения практики.

Таким образом, объект в любом состоянии может быть предложен на рынке для передачи в аренду, в том числе и в неудовлетворительном/удовлетворительном состоянии, и являться для собственника способом извлечения дохода. При этом, потенциальный арендатор, в случае если это необходимо, может выполнить ремонтные работы в том объеме, который считает оптимальным.

Арендная ставка за помещение была определена с учетом текущего технического состояния. При определении стоимости Объекта доходным подходом Оценщик исходил из варианта использования объекта недвижимости, выбранного в качестве наиболее эффективного.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода:

1. *Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.*

Потенциальный валовый доход (ПВД) - вид дохода, определяемый как максимально возможная денежная сумма, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

2. *Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход.*

Все перечисленные выше доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме:

- из-за потерь, связанных с недогрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;
- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки соответствующей информации по местному рынку за предшествующие годы.

3. *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.*
4. *Пересчет чистого операционного дохода за год в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.*

12.4.2.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \times S, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

C_0 – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

Потенциальный валовый доход может быть определен от сдачи в аренду помещений Объекта оценки, и рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м. С учетом сложившейся практики на рынке аренды объектов, аналогичных оцениваемому, а также объемно-планировочных решений Объекта оценки, его арендопригодная площадь принята равной его общей площади.

Расчет арендной ставки

В настоящем отчете Оценщик определял рыночную арендную ставку для оцениваемого объекта на базе метода сравнения продаж.

Метод сравнительного анализа арендных ставок основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были сданы или включены в реестр, предназначенный для аренды. Рыночная арендная ставка недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения арендных ставок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения не применим. Любое отличие условий арендуемого сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода необходимы достоверность и полнота информации.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки (I группа):

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия аренды;
- состояние рынка.
- Независимые корректировки (II группа):

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной арендной платы, определенной методом сравнения арендных ставок, принимается на основании анализа скорректированных арендных ставок объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и, которые оказывают влияние на величину арендной платы на недвижимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам».

Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

В данной работе применялся метод последовательных корректировок. Он позволяет при наличии достаточно большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки для объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта (площади улучшений) в месяц без НДС и оплаты коммунальных услуг (КУ). По условиям предоставления

выбранных объектов-аналогов в аренду, объекты предложены в аренду по ставке как с учетом НДС и КУ, так и без учета НДС и без учета оплаты за коммунальные услуги. В связи с вышесказанным, Оценщик очистил ставки аренды части выбранных объектов-аналогов (включающих НДС) только от НДС и объекты включающие платежи по КУ от оплаты коммунальных услуг.

Корректировка арендных ставок на оплату коммунальных услуг проводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Средняя арендная ставка			
Сопоставление удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Выбор объектов-аналогов

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных оферт по сдаче в аренду торговых помещений, с учетом характеристик объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам: местоположение, ближайшее окружение, площадь, состояние. Также при подборе объектов-аналогов учитывалась достаточность информации, предоставленной представителями собственников. При отсутствии необходимой информации для проведения расчетов выставленные к аренде объекты исключались из выборки.

Данные о подобранных объектах сравнения содержатся в нижеприведенной таблице. Подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету.

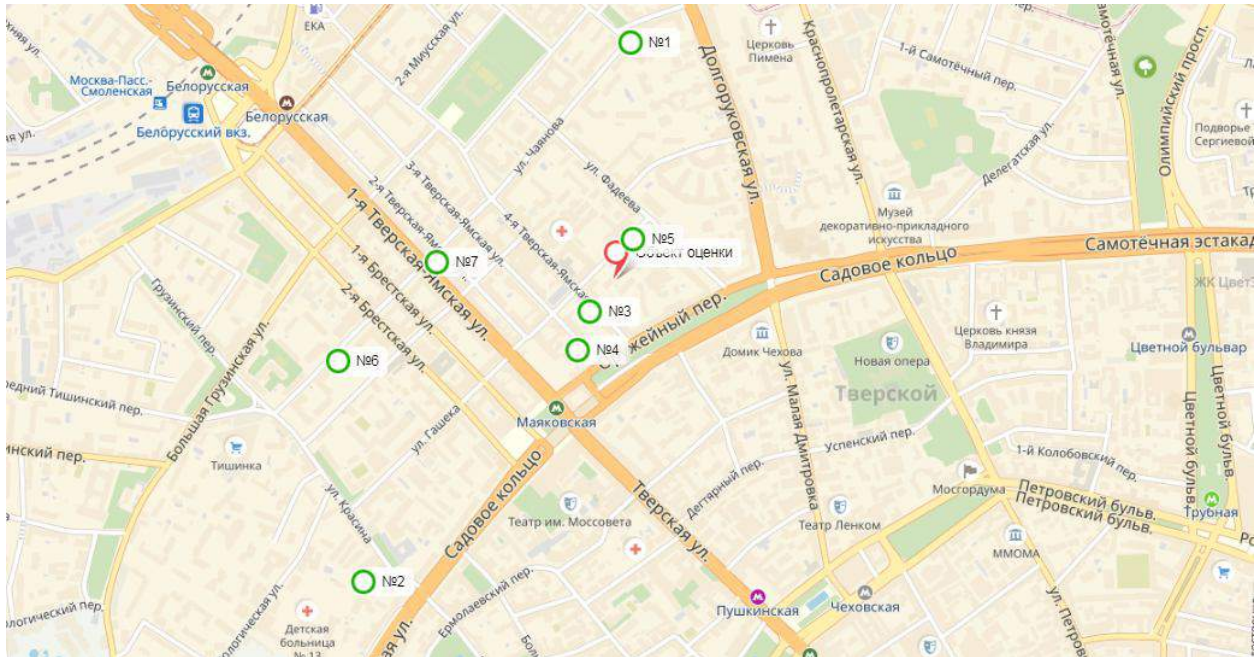
В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Табл. 18 Подобранные объекты-аналоги

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Ссылка	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_pervoy_linii_pod_magazin_kafe_shou-rum_709231051#/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/120m_na_sadovom_koltse_ryadom_m.mayakovskaya_9_29875060#/	https://www.cian.ru/rent/commercial/170194674/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167425140/	https://afy.ru/moskva/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800473166	https://www.cian.ru/rent/commercial/176661793/	https://afy.ru/moskva/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800473429
Контакты	-	8-962-979-78-34	8-903-765-31-31	8-499-372-92-52	8-965-135-99-88	8-925-564-08-90	8-909-905-45-54	8-925-549-09-16
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата оценки/сделки	11.05.2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Передаваемые права на улучшения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг	помещение свободного назначения, возможно под торговлю, сферу услуг
Местоположение (адрес)	Москва, пер. Тверской-Ямской 1-й, д. 14	Москва, Вешковский пер, 2с1	Россия, Москва, м. Маяковская, Садовая-Кудринская улица, 23с4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-я Тверская-Ямская ул., 5	Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 18	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 4	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 28
Округ, район	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Тверской	ЦАО, Пресненский	ЦАО, Тверской
Расстояние до метро	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность	шаговая доступность
Локальное расположение	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК	между СК и ТТК
Расположение относительно красной линии	первая линия (за сквером)	первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	77	110	120	80	63	90	83	80
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное
Состояние внутренней отделки помещения	удовл.	требуется ремонт	хорошее (помещение 20 кв.м.), требуется косметический ремонт (100 кв.м.)	отличное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	1	подвал	цоколь	цоколь
Вход	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные	оптимальные
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все	все	все	все
Условия парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб./месяц	?	325 000	160 000	290 000	229 950	230 000	217 875	271 317
Цена предложения, руб./кв.м/год		35 455	16 000	43 500	43 800	30 667	31 500	40 698
Что включено в ставку (НДС, КУ)		НДС, КУ	-	-	КУ	НДС	НДС	НДС
Арендная ставка, руб./кв.м год, без НДС, без КУ		25 039	16 000	43 500	36 500	25 989	26 695	34 489

Карта-схема расположение объектов аналогов и объекта оценки представлена ниже:

Рис. 7 Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки



Карта выполнена с помощью сервиса «Яндекс. Карты». Нумерация объектов на карте соответствует нумерации объектов-аналогов в таблице ранее, объект оценки отмечен красным маркером

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Перед проведением расчетов должны быть проведены корректировки цен аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки по первой группе элементов сравнения должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и с объектами-аналогами, рассматривается право аренды, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, арендатор объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие АС, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены аренды.

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений (арендной платы) в результате торга.

Согласно данным сборника Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л. А. среднее значение скидки на торг при аренде объектов торгового назначения составляет (на активном рынке) - 8,4%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	8,4%	1,00
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	8,2%	1,00
3. Высокоточная торговая недвижимость	7,7%	7,8%	99%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	10,7%	98%

Таким образом, арендные ставки объектов-аналогов были откорректированы на 8,4% в сторону понижения.

Корректировка на дату сделки

Цены предложений подобранных объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировки цен объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения представлены ниже.

Табл. 19 Корректировки по первой группе элементов сравнения

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Корректировки по первой группе (последовательные корректировки)								
Передаваемые права на улучшения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 039	16 000	43 500	36 500	25 989	26 695	34 489
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 039	16 000	43 500	36 500	25 989	26 695	34 489
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 039	16 000	43 500	36 500	25 989	26 695	34 489
Условия рынка (дата сделки)	11.05.2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		25 039	16 000	43 500	36 500	25 989	26 695	34 489
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 935	14 656	39 846	33 434	23 806	24 453	31 592

Корректировки по второй группе элементов сравнения

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за объекты торгового назначения.

Местоположение, условия парковки, подъездных путей, наличие инженерных коммуникаций, наличие отдельного входа для объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировки по данным факторам не проводились.

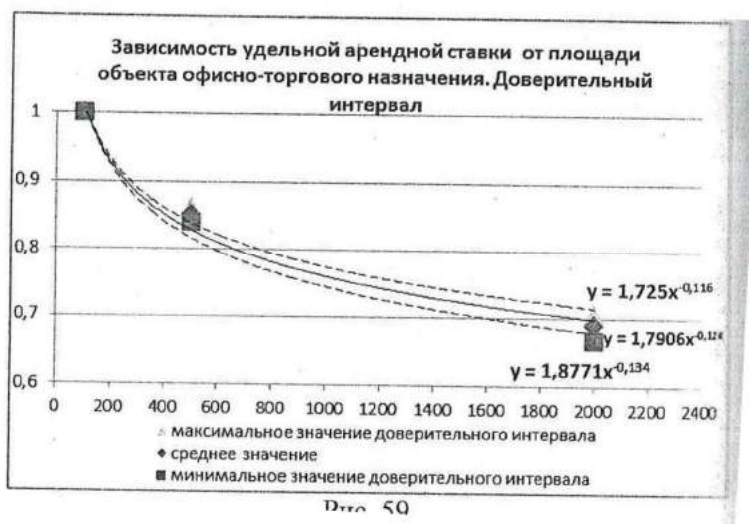
Корректировка на площадь

Все отобранные аналоги являются объектами, предложенными к аренде, но еще не арендованными. Как правило, реальная цена сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону, т.к. в ходе переговоров между продавцом и покупателем, продавец, как правило, идет на снижение цены, заявленной в листинге.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Согласно информации из указанного справочника, влияние масштабного эффекта (площади) для объектов торгового назначения может быть выражена следующей зависимостью:

$$K_p = 1,7906 * S^{-0,124}$$

где: K_p – поправочный коэффициент на площадь, $S_{з\text{у}}$ – площадь улучшений, кв.м.



Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{Объекта оценки}} / K_{\text{Объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Расположение относительно «красной линии»

Как правило, объекты офисно-торгового назначения, расположенные на красной линии улиц, стоят дороже объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Объект оценки расположен на первой линии за сквером, таким образом, обладает меньшей видимостью с проезжей части. Коэффициент на расположение относительно «красной линии» для оцениваемого объекта принят на уровне верхней границы расширенного интервала представленного диапазона, как наиболее соответствующий характеристике рассматриваемого объекта.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на состояние здания

Вывод о состоянии зданий объектов-аналогов осуществлялся на основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников/арендодателей. Градация состояния определялась в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Табл. 20. Шкала оценок физического износа здания

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

Внесение корректировки на состояние здания обусловлено различиями в состоянии зданий объектов-аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Корректировка на состояние зданий была проведена на основании данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт», как наиболее подходящая с учетом представленных в источнике градаций и характеристик рассматриваемых объектов.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производственные)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,96	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,94	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,80	0,93	0,86
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,89	0,81
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,72	0,88	0,79
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,32	0,66	0,48
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или - слом и новое строительство	0,09	0,33	0,20

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Уровень отделки и внутреннее состояние помещений

Внутреннее состояние объекта не имеет строгого определения, и оценка носит субъективный характер. Условно техническое состояние объекта можно определить как «евростандарт/люкс», отличное, нормальное, удовлетворительное, неудовлетворительное, а также непригодно для использования:

1. «евростандарт/люкс» – помещение пригодно для использования по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием.
2. отличное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием зарубежных и отечественных отделочных материалов;
3. хорошее (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 покрытий стен и полов);
4. удовлетворительное – помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, 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).

5. неудовлетворительное – помещение в текущем состоянии непригодно 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, прорван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
6. непригодно для использования – помещение непригодно для использования по функциональному назначению, необходимо принятие неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через межэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.

Корректировка на состояние отделки была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. На основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников, Оценщиком была введена градация состояния помещений объектов-аналогов и объекта оценки, наиболее точно подходящие под градацию, указанную в Справочнике.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

Корректировочный коэффициент для объектов с разным уровнем отделки рассчитывался пропорционально площади находящейся в том или ином состоянии.

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на этаж расположения

По результатам проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщиком было выявлено, что помещения, расположенные на первых этажах, являются, наиболее ликвидными. Менее ликвидными считаются помещения, расположенные на втором и выше

этажах, еще менее ликвидными являются помещения расположенные на цокольном этаже. Наименее ликвидны помещения, расположенные в подвале.

Корректировка на этаж расположения принята Оценщиком на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Величины корректировок для объектов-аналогов были получены следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Итоговый расчет

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше количество корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.

Табл. 21 Результат расчета рыночной арендной ставки

Корректировки по второй группе (независимые корректировки)								
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 935	14 656	39 846	33 434	23 806	24 453	31 592
Расположение относительно красной линии	первая линия (за сквером)	первая линия	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Коэффициент	0,88	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-12,00%	10,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Общая площадь, кв.м.	77,0	110,0	120,0	80,0	63,0	90,0	83,0	80,0
Коэффициент	1,0449	0,9997	0,9890	1,0400	1,0712	1,0249	1,0352	1,0400
Корректировка, %		4,52%	5,66%	0,48%	-2,46%	1,95%	0,93%	0,48%
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное	удовлетворительное	нормальное
Коэффициент	0,91	1,00	0,81	0,91	0,81	0,91	0,81	0,91
Корректировка, %		-9,00%	12,35%	0,00%	12,35%	0,00%	12,35%	0,00%
Состояние внутренней отделки помещения	удовл.	требуется ремонт	хорошее (помещение 20 кв.м.), требуется косметический ремонт (100 кв.м.)	отличное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент	0,85	0,85	0,88	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-2,91%	-30,33%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	1	подвал	цоколь	цоколь
Коэффициент	0,73	0,82	0,82	0,82	1,00	0,73	0,82	0,82
Корректировка, %		-10,98%	-10,98%	-10,98%	-27,00%	0,00%	-10,98%	-10,98%
Суммарная корректировка, %		-27,45%	14,11%	-52,83%	-44,11%	-25,05%	-24,70%	-37,50%
Скорректированная цена, руб./кв. м		16 639	16 724	18 796	18 686	17 843	18 414	19 745
Абсолютная валовая коррекция		36,50%	41,89%	53,78%	68,80%	28,95%	51,26%	38,45%
Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции		2,74	2,39	1,86	1,45	3,45	1,95	2,60
Весовой коэффициент		0,17	0,15	0,11	0,09	0,21	0,12	0,16
Ставка аренды, руб./ кв. м в год без НДС, без КУ								18 031

Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где:

σ – среднеквадратическое отклонение,

\bar{X} - среднее значение.

Чем больше V , тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.²⁰

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 6,26%, что свидетельствует о выравнивании исследуемых значений (изменчивость вариационного ряда – незначительная), следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

Таким образом, величина арендной ставки, определенная методом сравнительного анализа, оцениваемого объекта составила 18 031 руб. за кв.м в год без учета НДС и коммунальных платежей.

12.4.2.3. Определение действительного (эффективного) валового дохода

Действительный (эффективный) валовый доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Убытки от незанятости помещений и неплатежей учитывают уменьшение потенциального дохода, относимого на пустующие помещения, ротацию арендаторов и неплатежи арендной платы. Годовая сумма арендной платы обычно меньше годового потенциального валового дохода, поэтому при оценке доходного объекта недвижимости, как правило, учитывают убытки от незанятости помещений и неплатежей. Данную поправку обычно рассчитывают как процент от потенциального валового дохода, который варьируется в зависимости от типа и характеристик физического объекта, качественного состава арендаторов, текущего и прогнозного спроса и предложения, а также общих и местных экономических условий.

Процент недозагрузки определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника, приведенным в таблице ниже, процент недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 10,4-11,7% (доверительный интервал для активного рынка) от потенциального валового дохода. Исходя из описания оцениваемого объекта и проведенного анализа рынка, в своих расчетах Оценщик принял среднее значение указанного диапазона – 11,1%.

²⁰По данным сайта <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% 14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4% 13,1%

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

12.4.2.4. Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемого объекта в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

К *постоянным* обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налог на имущество, страховой сбор, арендные платежи за земельный участок.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования.

В составе операционных расходов должны быть представлены все затраты, сопровождающие получение доходов, включенных в потенциальный валовой доход (в том числе прочих доходов). Прогнозируемые дополнительные и прочие доходы могут быть связаны с необходимостью выполнения работ, требующих затрат, которые не выходят за рамки упоминавшегося набора расходов, но должны непременно учитываться при расчете чистых доходов.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Размер операционных расходов определен по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Значение операционных расходов выражено в процентах от потенциального валового дохода, которое в среднем для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 17,8% (среднее значение доверительного интервала 16,3-19,3%).

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Среднее	Границы
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

12.4.2.5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE \text{ или } (ЧОД = ДВД - ОП - ПР)$$

где: EGI (ДВД) – действительный валовой доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (FixedExpense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (VariableExpense).

12.4.2.6. Коэффициент капитализации

Отдача от инвестиций в недвижимость в условиях кризиса понижается на фоне падения общей доходности бизнеса и соответственно снижения доходности и альтернативных вариантов инвестирования. Таким образом, приобретая коммерческую недвижимость с инвестиционными целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисные времена, одновременно принимая более высокий уровень риска.

В распоряжении Оценщика не имеется прямых рыночных данных о парах «арендная плата – цена», позволяющих рассчитать ставку капитализации методом экстракции. В то же время, имеются данные аналитических агентств, в том числе общепризнанных, о ставках капитализации, рассчитанным на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик полагает, что возможно использовать подобную информацию без существенного влияния на ее результат.

Величина коэффициента капитализации для объекта оценки определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника, приведенным в таблице ниже, величина коэффициента капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости, составляет 11,4%. Указанная величина была принята в настоящих расчетах.

городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 55

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

Результаты расчета стоимости доходным подходом Объекта оценки

Описанные ранее расчеты и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанное в рамках доходного подхода приведены в таблице ниже.

Табл. 22 Расчет рыночной стоимости доходным подходом оцениваемого объекта

Расчет стоимости объекта методом капитализации дохода	
Общая площадь объекта оценки, кв.м	77,0
Арендопригодная площадь объекта оценки, кв.м	77,0
Итоговая арендная плата, руб./кв.м в год, без учета НДС и КУ	18 031
Потенциальный валовый доход, руб. (без НДС и КУ)	1 388 387
Потери от неполной загрузки, %	11,1%
Действительный валовый доход, руб. (без НДС и КУ)	1 234 276
Операционные расходы собственника всего в год, %	17,8%
Операционные расходы собственника всего в год, руб.	247 133
Годовой чистый операционный доход	987 143
Коэффициент капитализации	11,4%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)	8 659 151
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (в т.ч. НДС)	10 217 798

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода, составила (в т.ч. НДС):

10 217 798 (Десять миллионов двести семнадцать тысяч семьсот девяносто восемь) руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной стоимости объекта оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных оценщиком подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной стоимости через оценку надежности и точности получения каждого из них.

Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из примененных подходов приведены в таблице ниже.

Табл. 23 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. (в т.ч. НДС)
Доходный подход	10 217 798
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	11 214 357

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты трех моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивался вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определялась итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

Ниже приводится таблица критериев применимости использованных подходов, выставление баллов происходило по следующей шкале:

Табл. 24 Шкала соответствия

Характеристика	Значение
минимальное	1
среднее	2
максимальное	3

Табл. 25 Критерии применимости использованных подходов

Критерий	Баллы		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Применимость подхода к оценке данного объекта	-	3	3
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой производится анализ	-	3	2
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	-	3	3
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	-	2	3
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	2	2
Общее количество баллов	-	13	13
Итоговые весовые коэффициенты	-	0,50	0,50

Также ниже описаны преимущества и недостатки используемых подходов.

Сравнительный подход

Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном Отчете при реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной.

Доходный подход

Данный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка рыночной стоимости доходным подходом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т.д. В то же время, доходный подход сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Учитывая вышесказанное, а также достоверность и качество информации, используемой по сравнительному и доходному подходам, были присвоены равные весовые коэффициенты для расчета согласованной рыночной стоимости объекта.

Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже:

Табл. 26 Согласование результатов оценки

Наименование подхода	Стоимость, руб. в т.ч. НДС	Вес
Доходный подход	10 217 798	50%
Затратный подход	Не использовался	-
Сравнительный подход	11 214 357	50%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. в т.ч. НДС		10 716 077
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. в т.ч. НДС (округленно)		10 700 000

14. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
 - проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
 - Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
 - вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
 - образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
 - Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
 - оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством, а именно:
 - ✓ Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
 - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- а также со
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Оценка проведена по состоянию на 11 мая 2018 г.

На основании проведенных исследований и расчетов мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (округленно):

Наименование	Рыночная стоимость, руб. в т.ч. НДС
<i>Нежилое помещение, кад.№77:01:0004011:5532, общей площадью 77 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер. д. 14, пом. V, ком. 1-3</i>	<i>10 700 000 (Десять миллионов семьсот тысяч)</i>

Оценщик

_____ **Смирнова Ю. А.**

Генеральный директор

ООО «Институт независимой оценки»

_____ **Либровская О. В.**

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При проведении настоящей оценки использовались как печатные источники информации (нормативные документы, методическая литература, периодические и другие книжные издания), так и информация Интернет источников. Подробный перечень используемой литературы приведен ниже.

Нормативная и методическая литература

- Гражданский кодекс РФ.
- Земельный кодекс РФ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями)
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299; ФСО № 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО.

Техническая, справочная и специальная литература

- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов–С-Пб, 1997.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости – СПб.: Изд-во Питер, 2003
- Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
- Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
- Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
- Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.
- Тарасевич Е.И.. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998.
- Фридман Джек, Ордуэй Николас Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
- Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.
- Данные из сети Internet.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА



Общий вид дома



Окружение (Источник: <https://yandex.ru/maps>)



Вход в помещении, внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

Также, Заказчиком предоставлены фотографии оцениваемого объекта на 2016 г. (представлены ниже)



Вход в помещение



Внутренние помещения

16.2. Рыночная информация

В случаях, когда тест объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников выставленных на продажу или к аренде объектов недвижимости. В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную. По приведенным в расчетах аналогам дополнительная информация указана в ссылке или после принт-скрина объявления.

Продажа

Объект аналог №1

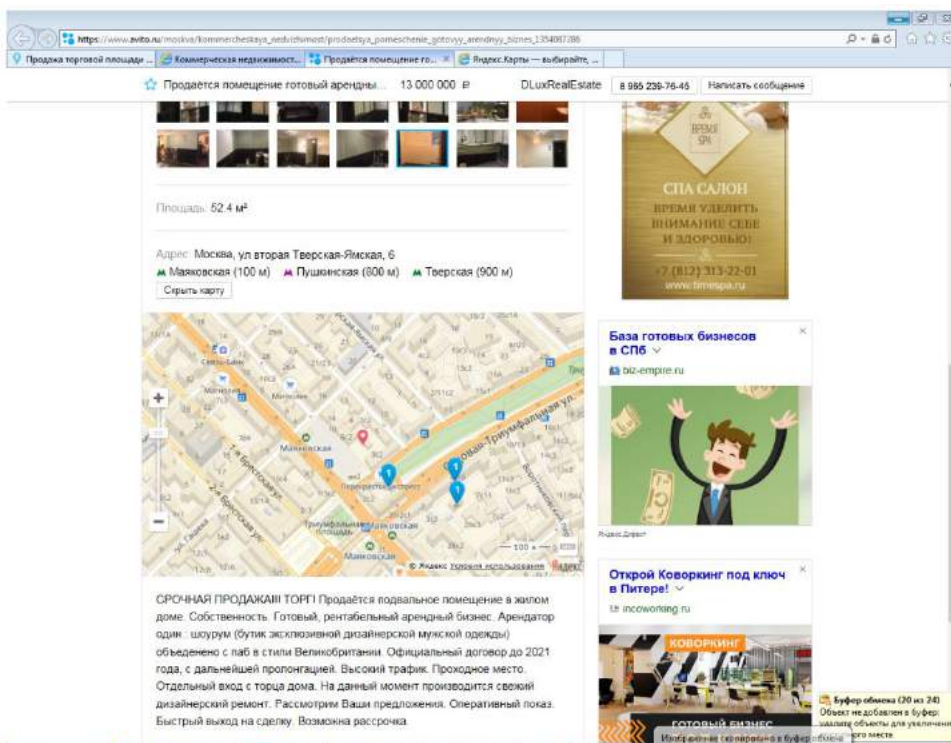
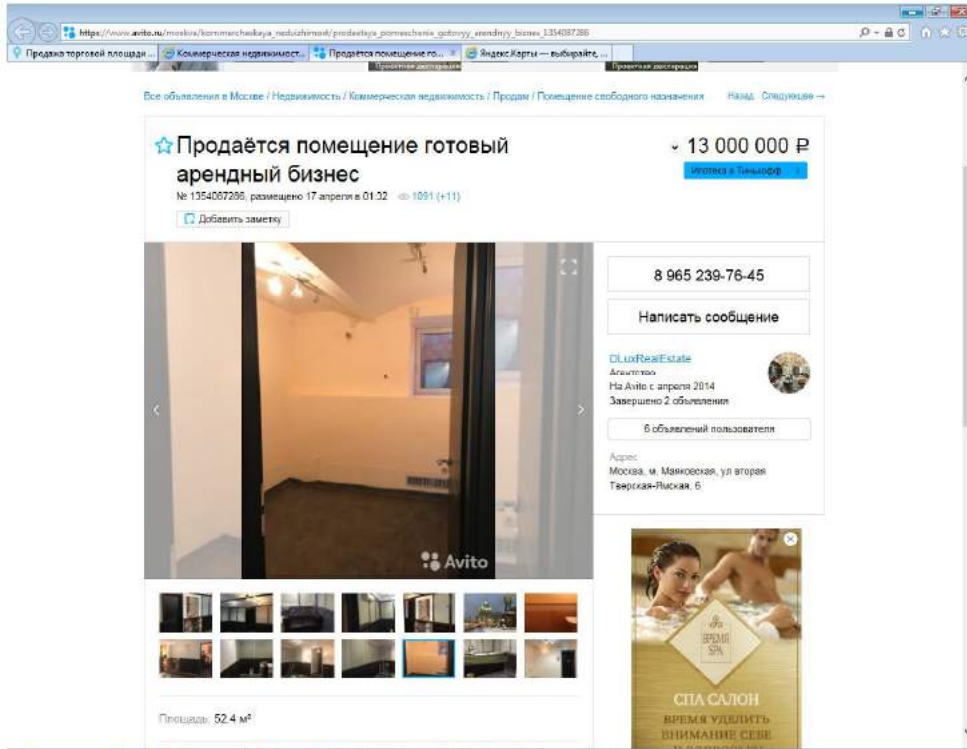
The screenshot shows a real estate listing on the website <https://www.cian.ru/sale/commercial/170910811/>. The main listing is for a commercial property located at Novoslobodskaya St. 54C2, Moscow. The price is 34,500,000 RUB, and the area is 126 m². The property is on the 1st floor of a 5-story building. The listing includes a detailed description of the property, its location near a metro station, and various amenities. Below the main listing, there are several smaller advertisements for other properties, including retail spaces and offices.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/170910811/>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 54С2
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Вторая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	126,0
Состояние здания	отличное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	1
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	34 500 000

Объект аналог №2



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_gotovyvy_arendnyy_biznes_1354087286

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ул вторая Тверская-Ямская, 6
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Вторая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	52,4

Характеристика	Значение
Состояние здания	отличное
Состояние внутренней отделки помещения	отличное
Этаж расположения	подвал
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	13 000 000

Объект аналог №3

Общая информация: Местоположение Статистика

(ID объекта: 800473149, рейтинг: 11)

Продажа помещения свободного назначения, возможного использования под магазин, сферу услуг и пр. Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., 9. Общая площадь 152 кв. м. Типовой ремонт, состояние хорошее. 1 этаж, отдельный вход.

Расположение

Местоположение: Россия, Москва, ул. Тверская-Ямская 4-й, 9
 Район: ЦАО
 Метро: м. Матвеевская

Информация о помещении и здании

Реализуемая площадь, м²: 152,0
 Количество помещений: 1

Стоимость и условия

42 560 000 Р (~ 280 000 Р/м²)

Ипотечный калькулятор

Агент

Ирина
 +7 (968) 843-46-32
 Написать автору

Посмотреть на карте большего размера

Поделиться: 3
 Создано Сегодня (13.19.51) по мск

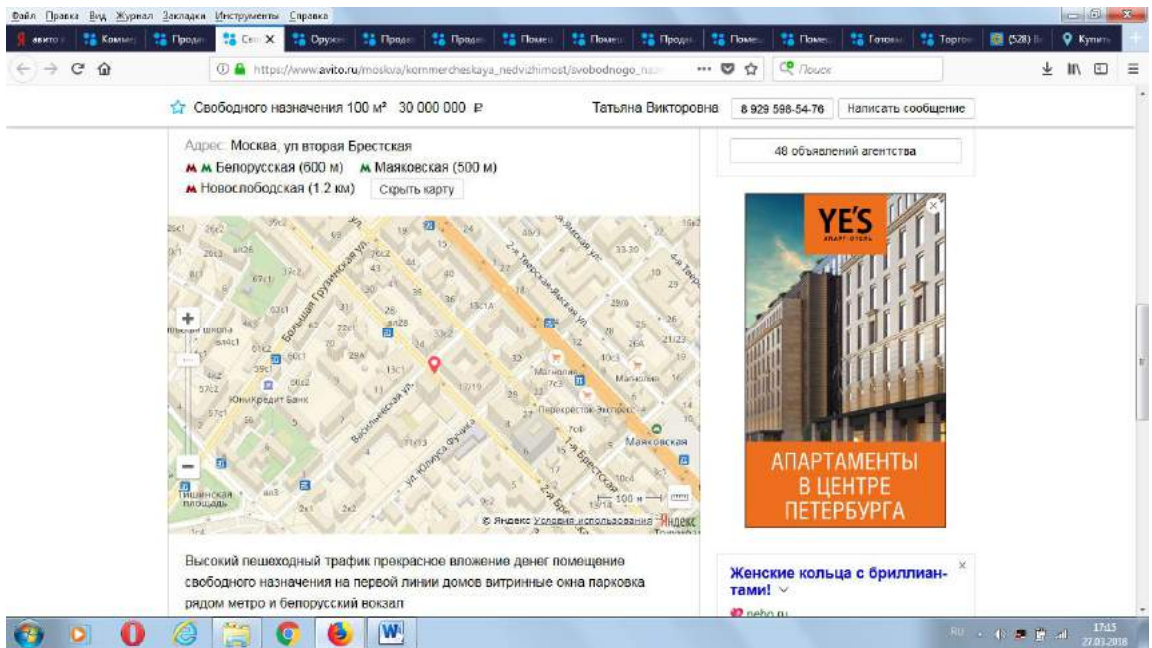
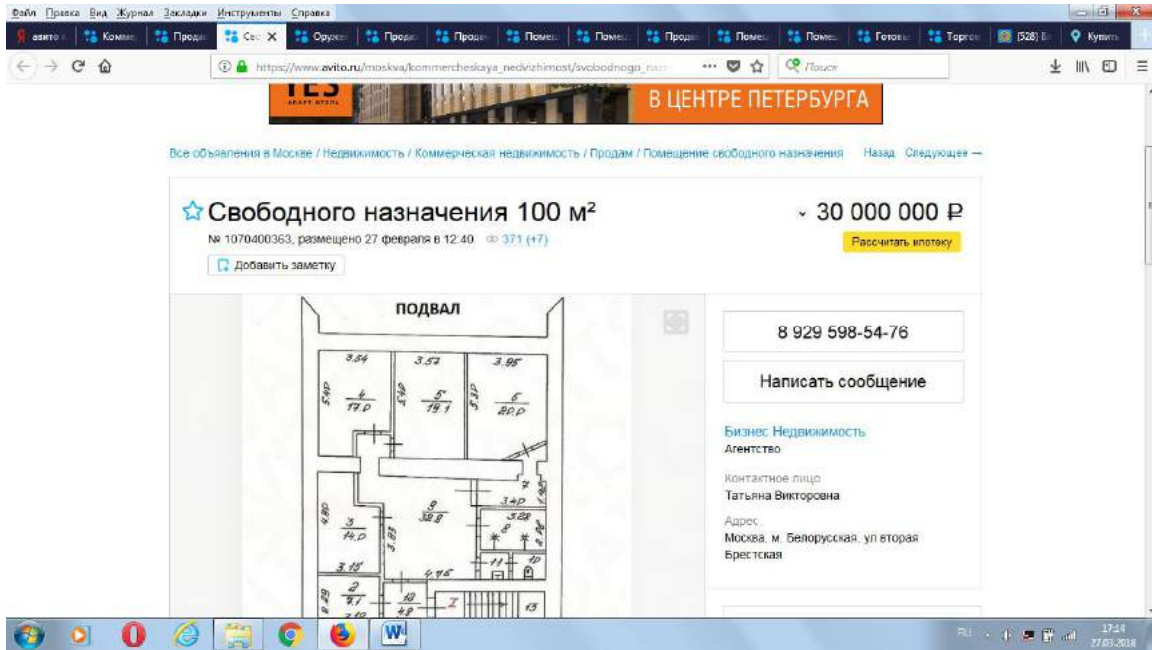
Вы хотите использовать браузер Internet Explorer по умолчанию? Да Нет

<https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800473149>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, 4-я Тверская-Ямская ул., 9
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	152,0
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	1
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	42 560 000

Объект аналог №4



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_1070400363#/

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ул вторая Брестская
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	100,0
Состояние здания	отличное
Состояние внутренней отделки помещения	отличное
Этаж расположения	подвал
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	30 000 000

Объект аналог №5

Вашему вниманию представляется объект нежилого назначения - торговое помещение общей площадью 168,2 кв.м в подвальном помещении. Расположено по адресу Москва, 4-я Тверская Ямская, д.2/11 с1. Первая линия! Прекрасное местоположение, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Помещение в хорошем состоянии, частично требуется косметический ремонт. Вход отдельный.

Расположение
Местоположение: [Россия, Москва, ул. Тверская-Ямская 4-Я](#)

Информация о помещении и здании
Реализуемая площадь, м²: 168,2
Количество помещений: 1

Стоимость и условия
30 000 000 Р (≈ 178 000 Руб./м²)

Ипотечный калькулятор
Автор объявления
Сергей
+7 (495) 989-98-63
[Написать автору](#)

Посмотреть на карте большего размера

Посетители: 1
Поделись:
Создано Сегодня (14:48:53) по моск

Гуково, продажа дома/дачи 450 000 руб. [Подробнее](#)
пос. Васильевка, прода... 150 000 руб. [Подробнее](#)
Александровский хут., ... 400 000 руб. [Подробнее](#)

Карта google Панорамы
Белорусская 7
26
18
17
6
1
2
3
3
3
2
2

Помещ. 14м2 у Метро/Аренда - Альфа 130.000 р/мес
Помещ. 20м2 у Метро/Аренда - Рибсет 110.000 р/мес

<https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800479203>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, 4-я Тверская Ямская, д.2/11 с1
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	168,2
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	частично требуется косметический ремонт
Этаж расположения	подвал
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	30 000 000

Объект аналог №6

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main details are:

- Area:** 160 m²
- Floor:** -2 из 5
- Status:** Свободно
- Price:** 36 960 000 Р
- Agency:** PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
- Contact:** +7 926 537-14-23

 The description mentions a 160.7 sq.m. unit on the 2nd floor of a building near the Patriarshie Prudy metro station. It is currently occupied by a beauty salon. The listing also includes a table of transaction conditions and a small advertisement for a street-level business unit.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177611920/>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 3
Округ, район	ЦАО, Пресненский
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	160,7
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	цоколь
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	36 960 000

Объект аналог №7

Общая информация [Местоположение](#) [Статистика](#)

(ID объекта: 800479170, рейтинг: 9)

Помещение торгового назначения, сферу услуг и пр. общей площадью 100 кв. м. Адрес: ул. 2-я Брестская, 37, Москва. Первая линия, оживленный трафик. Расположено на 2 этаже. Вход общий. Сделан ремонт. 27 000 000 руб.

Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, ул. Брестская 2-я](#)
 Метро: [м. Маяковская](#)

Информация о помещении и здании

Реализуемая площадь, м²: 100,0
 Количество помещений: 1

Стоимость и условия

27 000 000 Р (~ 270 000 Руб./м²)

[Посмотреть на карте большего размера](#)

Для того чтобы купить торговое помещение площадью 100 кв. метров по адресу: Москва, ул. Брестская 2-я, позвоните по телефону +7 (495) 154-53-54 Торговая/Общественная 1800479170 - торговое помещение площадью 100 кв. метров опубликовано сегодня.

[Другие предложения в Москве](#)

436 000 \$ или 369 000 €

[Ипотечный калькулятор](#)

Агент

[Ольга](#)
 +7 (495) 154-53-54
[Написать автору](#)

[Посетители: 1](#)
 Поделиться: [Facebook](#) [Twitter](#) [VK](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)
 Создано Сегодня (14:24:34) по мск

Помещ. 18м2 у Метро Арена - Цветы 160.000 р/мес
 16 900 000 Руб.
 У метро/Трафик 7.500 ч. торг. площ 18м2. Арена - Цветы. Догр

Здание - отдельно стоящее.
 36 000 000 Руб.
 Здание - магазин, отдельно стоящее, назначение - нежилое.

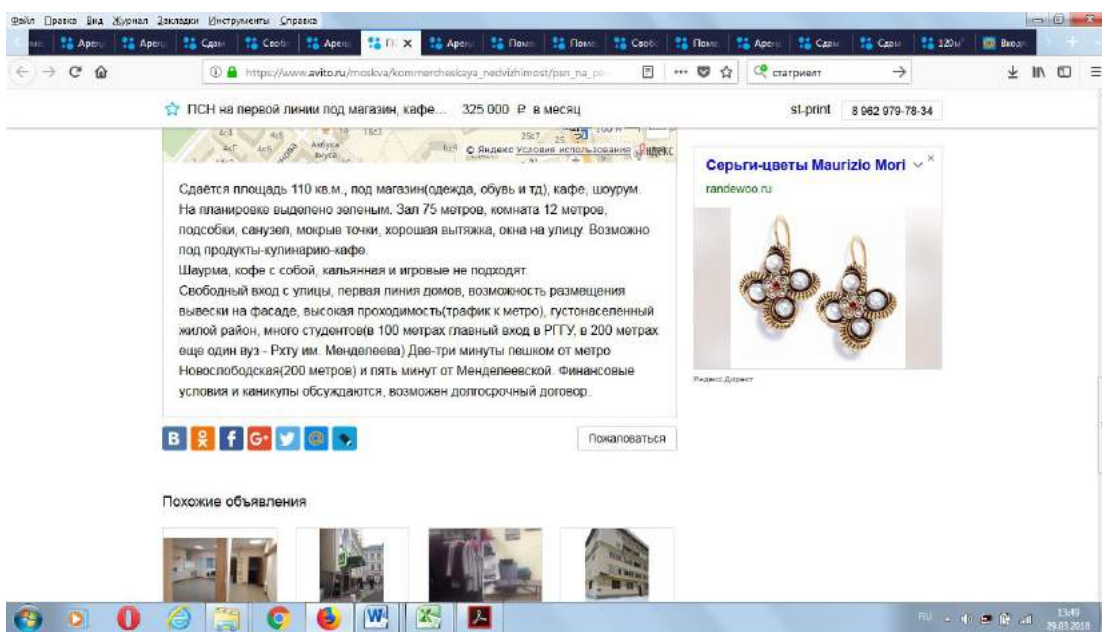
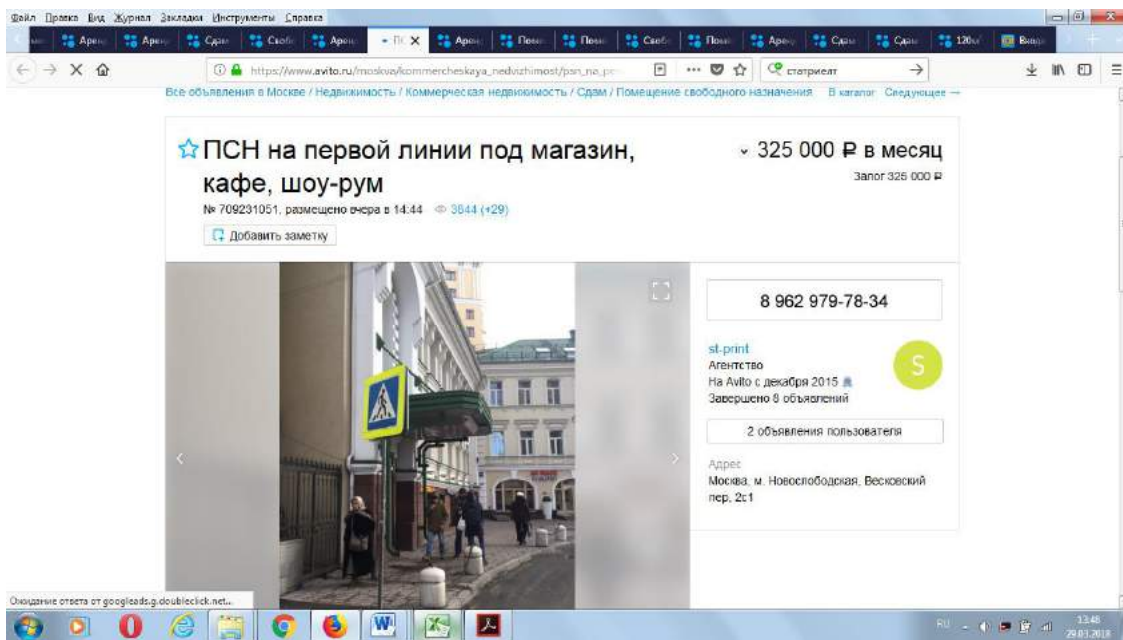
<https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800479170>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	2-я Брестская, 37, Москва
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	100,0
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	отличное
Этаж расположения	2
Вход	общий
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб., с учетом НДС	27 000 000

Аренда

Объект аналог №1



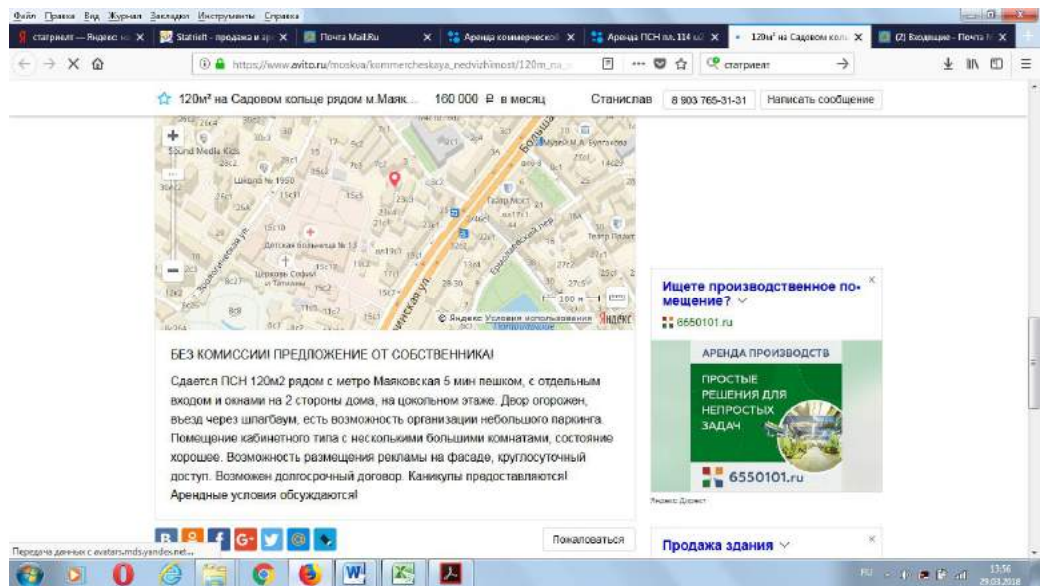
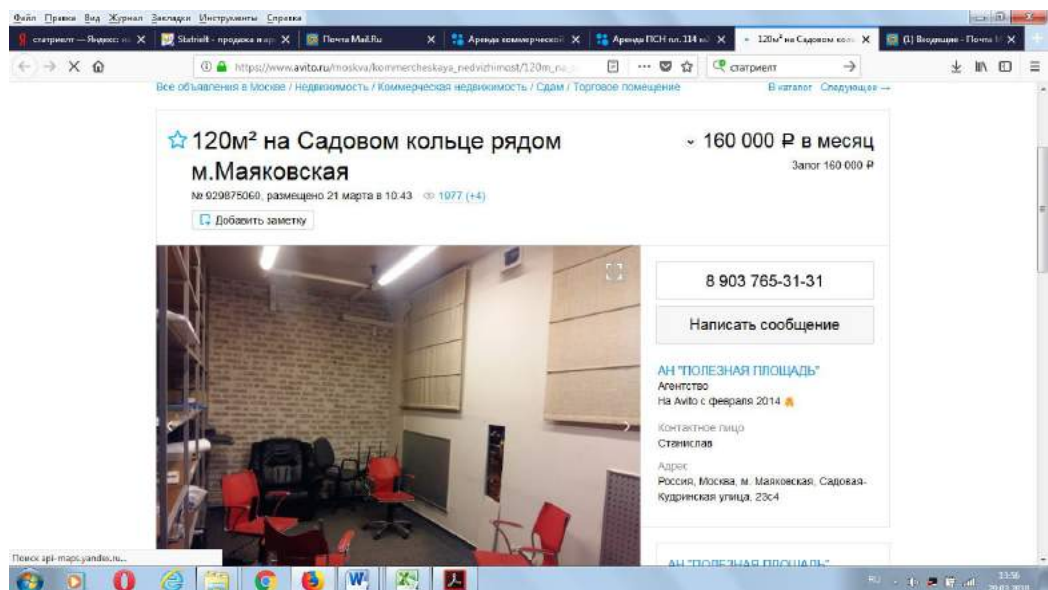
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_pervoy_linii_pod_magazin_kafe_shou-rum_709231051#/

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, Весковский пер, 2с1
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	110
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещения	требуется ремонт
Этаж расположения	цоколь
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет

Характеристика	Значение
Цена предложения, руб./месяц	325 000
Цена предложения, руб./кв.м/год	35 455
Что включено в ставку (НДС, КУ)	НДС, КУ

Объект аналог №2



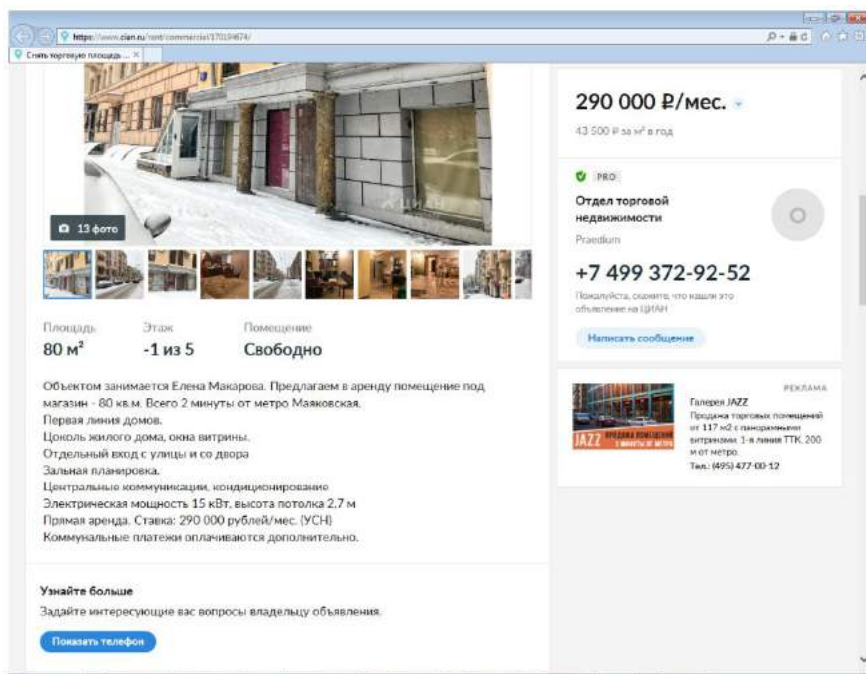
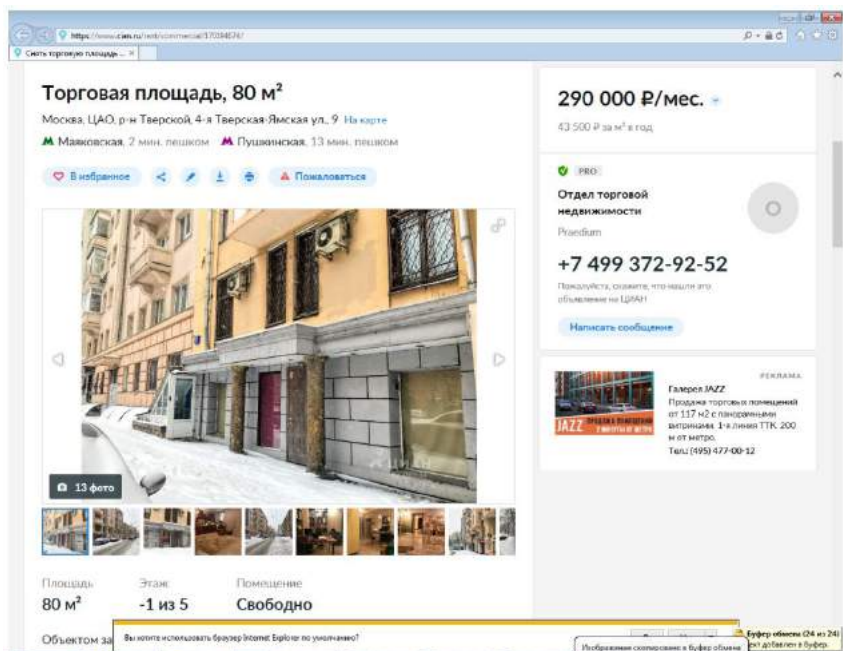
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/120m_na_sadovom_koltse_ryadom_m.m_ayakovskaya_929875060#/

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Россия, Москва, м. Маяковская, Садовая-Кудринская улица, 23с4
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	вторая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	120
Состояние здания	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее (помещение 20 кв.м.), требуется косметический ремонт (100 кв.м.)
Этаж расположения	цоколь
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные

Характеристика	Значение
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	160 000
Цена предложения, руб./кв.м/год	16 000
Что включено в ставку (НДС, КУ)	-

Объект аналог №3



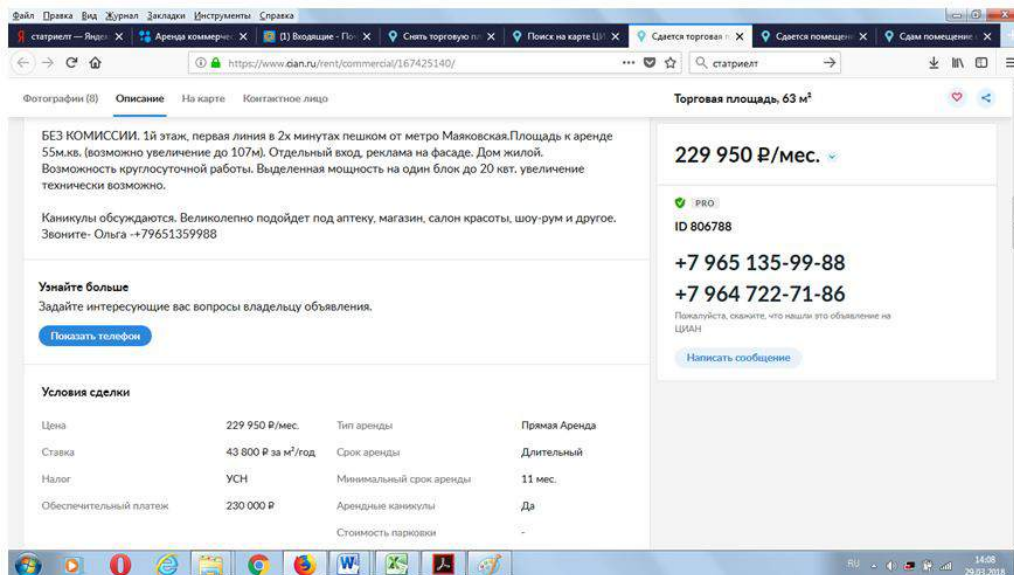
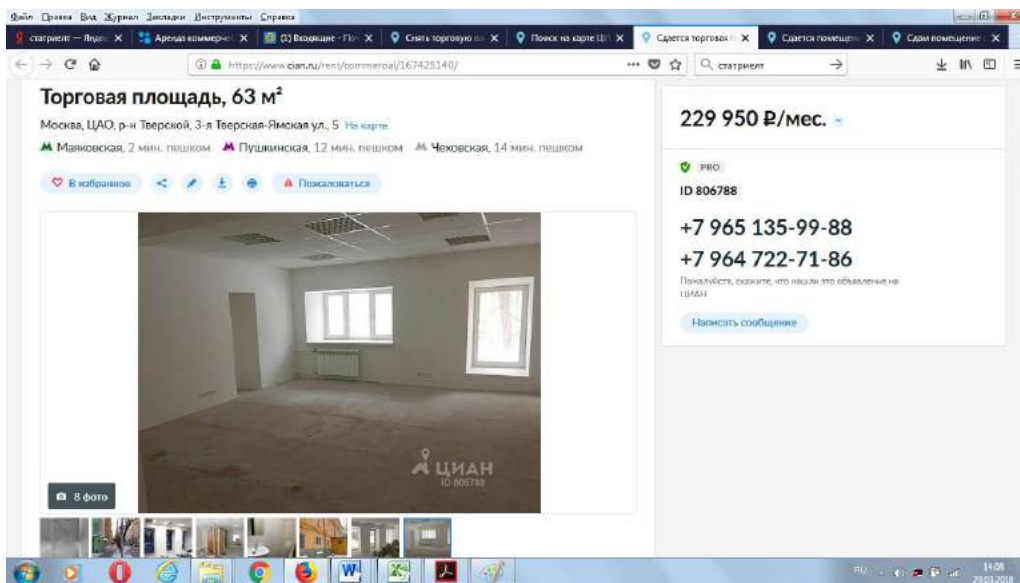
<https://www.cian.ru/rent/commercial/170194674/>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 9
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	первая линия

Характеристика	Значение
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	80
Состояние здания	нормальное
Состояние внутренней отделки помещения	отличное
Этаж расположения	цоколь
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	290 000
Цена предложения, руб./кв.м/год	43 500
Что включено в ставку (НДС, КУ)	-

Объект аналог №4



<https://www.cian.ru/rent/commercial/167425140/>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-я Тверская-Ямская ул., 5
Округ, район	ЦАО, Тверской

Характеристика	Значение
Расположение относительно красной линии	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	63
Состояние здания	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	1
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	229 950
Цена предложения, руб./кв.м/год	43 800
Что включено в ставку (НДС, КУ)	КУ

Объект аналог №5

The screenshot shows a real estate listing on the website afy.ru. The main title is "230 000 руб., Сдам торговое...". The listing details include:

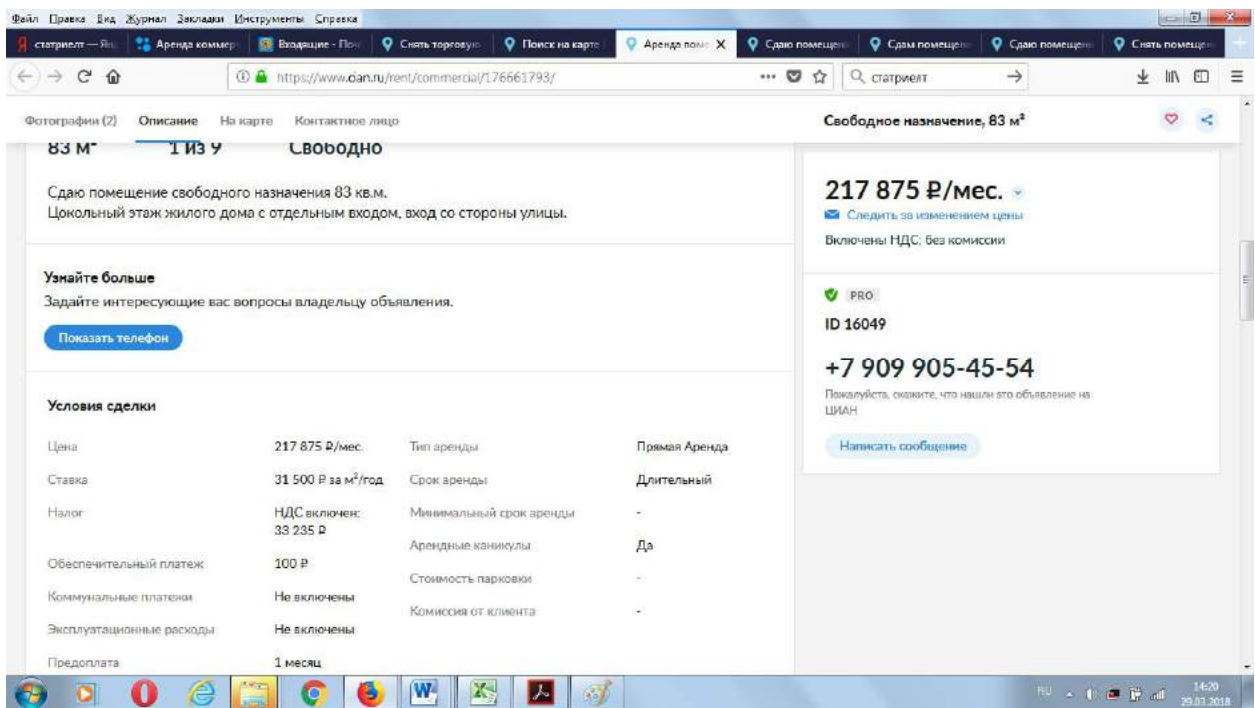
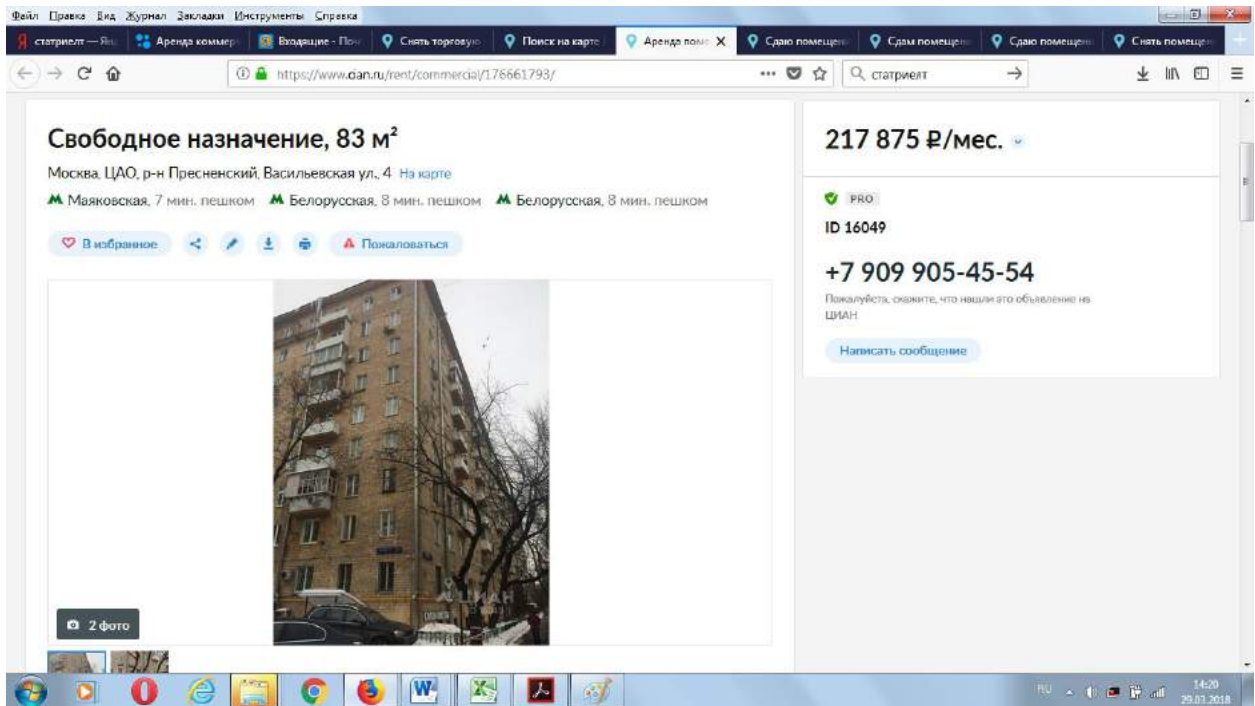
- Общая информация: Местоположение, Статистика. Цена: 3 700 \$ или 3 100 €.
- ID объекта: 800473166, рейтинг: 8.
- Аренда торгового помещения(или под другие цели) в павильном посещении. Расположено по адресу: Москва, 1-й Тверской Ямской пер. д.18. Высокий пешеходный трафик. Площадь 90 кв.м. Отдельный вход. Состояние хорошее. 230 000 руб. в месяц, коммунальный отдельно.
- Расположение: Местоположение: Россия, Москва, Тверской-Ямской 1-й пер.
- Информация о помещении и здании: Реализуемая площадь, м²: 90.0; Количество помещений: 1.
- Стоимость и условия: 230 000 руб./мес; 2 760 000 руб./год; 2 600 руб./м² в месяц; 30 700 руб./м² в год.
- Авторы объявления: Сергей, +7 (925) 564-08-90.
- Карта: Показывает местоположение на карте Москвы.
- Посетители: 3; Поделился: 0.
- Создано Сегодня (14:28:39) по мск.

<https://afy.ru/moskva/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800473166>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, 1-й Тверской Ямской пер. д.18
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	90
Состояние здания	нормальное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	подвал
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	230 000
Цена предложения, руб./кв.м/год	30 667
Что включено в ставку (НДС, КУ)	НДС

Объект аналог №6



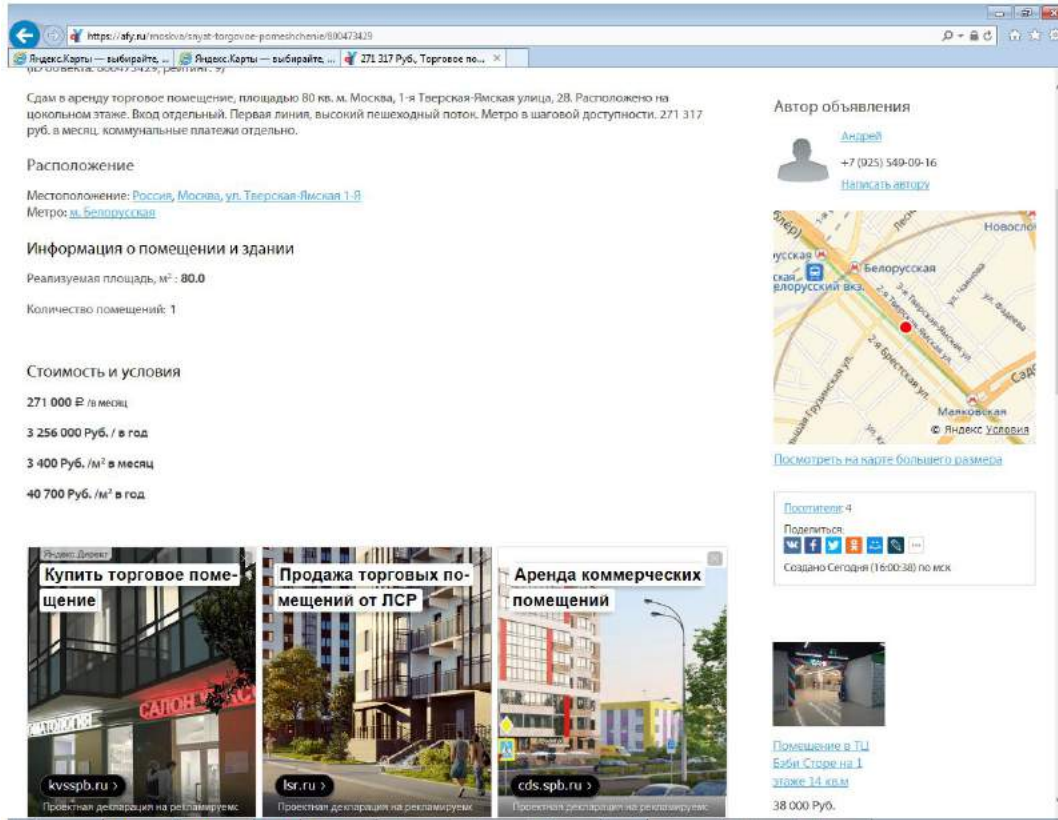
<https://www.cian.ru/rent/commercial/176661793/>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 4
Округ, район	ЦАО, Пресненский
Расположение относительно красной линии	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	83
Состояние здания	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	цоколь

Характеристика	Значение
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	217 875
Цена предложения, руб./кв.м/год	31 500
Что включено в ставку (НДС, КУ)	НДС

Объект аналог №7



<https://afy.ru/moskva/snyat-torgovoe-pomeshchenie/800473429>

В ходе интервьюирования представителя собственника выяснилось, что объект имеет следующие характеристики:

Характеристика	Значение
Местоположение (адрес)	Москва, 1-я Тверская-Ямская улица, 28
Округ, район	ЦАО, Тверской
Расположение относительно красной линии	первая линия
Пешеходный/автомобильный поток	высокий
Общая площадь объекта, кв.м.	80
Состояние здания	нормальное
Состояние внутренней отделки помещения	хорошее
Этаж расположения	цоколь
Вход	отдельный
Условия подъездных путей	оптимальные
Наличие коммуникаций	все
Условия парковки	есть места для парковки
Наличие оборудования	нет
Цена предложения, руб./месяц	271 317
Цена предложения, руб./кв.м/год	40 698
Что включено в ставку (НДС, КУ)	НДС

16.3. Документы Исполнителя, Оценщика, Привлеченных Специалистов

1. Копия Страхового полиса ООО «ИНО».
2. Копия Свидетельства о членстве Смирновой Ю.А. в саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от «15» апреля 2014 года.
3. Копия Выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков №07-03101/17 от 19.05.2017 г. о включении Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Копия Страхового полиса оценщика.
5. Копия Диплома оценщика.
6. Документ, подтверждающий смену фамилии.
7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005802-1 от 16.03.2018 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС **INSURANCE POLICY**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНСТИТУТ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

Адрес места нахождения на основании Устава: г. Санкт-Петербург, В.О. Кожевенная линия, д. 34

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем, включая причтение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	Страховая премия 46 512 руб. 00 коп. (Сорок шесть тысяч пятьсот двенадцать рублей 00 копеек).
---	--

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,046512%
--	-----------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"> первый страховой взнос в размере 23 256 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи двести пятьдесят шесть рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «05» октября 2017 г., второй страховой взнос в размере 23 256 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи двести пятьдесят шесть рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «05» декабря 2017 г.
---	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» октября 2017 г.	по «30» сентября 2018 г.
--	------------------------	--------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
 Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:
 /С.А.Богданов/
 М.П.

Место выдачи страхового полиса: г. Санкт-Петербург
 Дата выдачи «11» 09 2017 г.

The screenshot shows the website of 'Экспертный Совет' (Expert Council). The page features a navigation menu on the left with categories: АССОЦИАЦИЯ, ЭКСПЕРТИЗА, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ПРЕСС-ЦЕНТР, and КОНТАКТЫ. Under 'ПРЕСС-ЦЕНТР', there are sub-items: 4.1. Новости, 4.2. Статьи, 4.3. Интервью, 4.4. СМИ о нас, 4.5. Лента событий, and 4.6. Фотогалерея. A subscription form is located below the menu, with fields for 'Имя' and 'Электронная почта', and a 'Подписаться' button. The main content area is titled 'Новости' and features an article: 'Партнерство сменило наименование на Ассоциацию'. The article is dated 11 мая 2017 and discusses the rebranding of 'Партнерство' into an association to meet regulatory requirements. It mentions the new name 'Ассоциация "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"' and the old name 'Ассоциация "СРОО" "ЭО"'. A note at the bottom of the article asks users to update their contact information in their accounts. The footer of the page includes the date '17.05.2017 10:01', the page number '4/1', and a 'Вернуться к началу' link.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

на № 19.05.2017 № 07-03101/17
17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1708SB4002846
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Смирнова Юлия Алексеевна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате ответственности оценщика.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>	
	<p>Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».</p>	
	<p>Особые условия страхования:</p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Смирнова Юлия Алексеевна</p> <p>Дата рождения: 12.06.1986 Место рождения: г. Ленинград Паспорт: 40 13 932511, выдан ТП №79 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга. Дата выдачи 27.03.2014 г. Код подразделения 780-079 Адрес регистрации: 192289, г. Санкт-Петербург, ул. Малая Балканская, д.58, кв.397</p>
<p>От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова</p>	<p> Ю. А. Смирнова</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.



Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на владение, пользование
профессиональной деятельностью

Регистрационный номер 5818



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 870457

Настоящий диплом выдан

*Темковой
Юлии Алексеевне*

в том, что он(а) с *23-го сентября 2011 г.* по *01-июня 2011 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФГУ ВПО
«Сакм-Темпербургский государственный
инженерно-экономический университет»*

по *«Оценке стоимости предприятия (бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *01-июня 2011 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Темковой
Юлии Алексеевны*

на ведение *«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»*



Город *С.Петербург* *2011*


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Смирнов
Фамилия
Александр Владимирович
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский

« 31 » августа 1986 г.
подпись (подпись, если указано в записи акта о заключении брака)
дата рождения

Ленинград, РСФСР
место рождения
Петрова
Фамилия
Юлия Алексеевна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская

« 12 » июня 1986 г.
подпись (подпись, если указано в записи акта о заключении брака)
дата рождения

заключили брак
число, месяц, год (прописью и цифрами)
07/03/2014
седьмого марта две тысячи четырнадцатого года

о чем 2014 года марта месяца 07 числа
составлена запись акта о заключении брака № 246

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Смирнов**
жене **Смирнова**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Адмиралтейского
района Комитета по делам ЗАГС Правительства
Санкт-Петербурга**
наименование органа, выдавшего запись акта гражданского состояния

записи выданы « 07 » марта 2014 г.


Удостоверенный орган
записей актов гражданского состояния
Г.А. Логинова

И-АК № 894637

Справка, МРОС, Москва, 2013, 48-

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005802-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Смирновой Юлии Алексеевне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

**16.4. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.07.2017 г. №00-00-4001/5436/2017-6872.
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 29.05.2006 г.
3. Экспликация помещения от 13.07.2006 г.
4. поэтажный план от 24.12.2004 г.
5. Справка БТИ и состоянии здания от 19.07.2006 г.
6. Договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 06.10.2004 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 19.07.2017

№ 00-00-4001/5436/2017-6872

На основании запроса от 17.07.2017, поступившего на рассмотрение 17.07.2017, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦУДАХАР», ИНН: 7710293298, ОГРН: 1037739531763, дата гос.регистрации: 10.02.2003; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, пер ТВЕРСКОЙ-ЯМСКОЙ 1-Й, д 14 в период с 04.07.2003 по 17.07.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1. Вид недвижимости:	объекта Помещение
Кадастровый номер:	77:01:0004011:5532
Назначение недвижимости:	объекта Нежилое
Виды использования недвижимости:	разрешенного данные отсутствуют объекта
Адрес:	г.Москва, пер.Тверской-Ямской 1-Й, д.14
Площадь:	77 кв. м
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 21.03.2017
номер регистрации:	государственной 77:01:0004011:5532-77/011/2017-2
основание регистрации:	государственной Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 22.12.2016 №59-4127
дата государственной	

регистрации прекращения права:	
1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:5532-77/011/2017-4
1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, пер.1-й Тверской-Ямской, д.14, кад.№ 77:01:0004011:5532, Помещение, назначение: нежилое, площадь 77 кв.м
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:5532-77/015/2017-5
1.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, пер.1-й Тверской-Ямской, д.14, кад.№ 77:01:0004011:5532, Помещение, назначение: нежилое, площадь 77 кв.м
номер государственной регистрации:	77:01:0004011:5532-77/015/2017-6
1.3.4. вид:	Аренда, подвал пом.V ком.1-3 площадью: 77 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ подвал, помещение V - комнаты с 1 по 3
номер государственной регистрации:	77-77-11/053/2007-086
2. Получатель выписки:	Хремин Игорь Федорович

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫЛISKA ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 685/7 Литер -
по состоянию на 29.05.2006 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25726		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	1-й Тверской-Ямской пер.		
Дом	14	Корп.	-
Строение	-		
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.)	4161,9	Количество квартир	45
Кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	380,2	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	300,3	Год постройки	1934
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-		
других помещений	79,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	909,3
Площадь застройки (кв.м.)	841	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	2408,0	Нежилая площадь (кв.м.)	658,2

Центральное бюро
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: 1-й Тверской-Ямской пер., 14

помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 24.12.2004
Помещение переоборудовано без разрешения

стр. 1
ф.25

Этаж комн.	NУ	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лож.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	кабинет	9,3	9,3					
	2	зал торговый	59,3	59,3		учрежд.			
	3	пом. подсобное	8,4		8,4	учрежд.			330
Итого по помещению			77,0	68,6	8,4				
----- Нежилые всего			77,0	68,6	8,4				
в т.ч. Учрежденные			77,0	68,6	8,4				
Площадь с летними			77,0						

Примечание.
Здание по адресу:
г. Москва 1-й Тверской-Ямской пер., 14
и здание по адресу:
г. Москва 1-й Тверской-Ямской пер., 14, стр.1
являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 1 странице 13.07.2006 г.

Исполнитель *Савинова* Савинова С.А.

2006.3.007066

Институт Независимой Оценки
государственной регистрации
Савинова С.А.

Савинова

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

59
97

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 109 В ЭТАЖА кв. № 5
СТД. № Д. № 14
м. / ПЕР. *М. Воробей - Ямской*
КВАРТ. № 685/4
Центр АО г. МОСКВЫ

ПОДВАЛ И ЭТАЖ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

Подвал:
1: 210 x 23
2: 334
3: 510
4: 510
5: 300
6: 630

Этаж:
1: 410 x 23
2: 593
3: 201
4: 140
5: 84
6: 514
7: 470
8: 1098

Постажный план составлен по состоянию на
" 19 " 1989 г.
200 г.
План снят: *Савинова*
Проверил:
" 13 " 04 2006 г.

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произве-
денное обследование
в том № 5
Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции на предъявлено
" 14 " 11 2004 г.
Исполнитель: *могн*
Проверил: *мбгн*

4466
Постажный план составлен по состоянию на
" 14 " 12 2004 г.
Исполнитель: *Савинова*
Проверил:
" 13 " 04 2006 г.

Руководитель группы по инвентариза-
ционной и обмерной
Фалеева Н. А.

Масштаб 1:200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

форма 5

55
93

Дата заполнения	19.07.06	ОБЪЕКТ	здание
Паспорт ГосБТИ №	685/7		
Адрес	Город	Москва	
	Округ	Центральный	Квартал № 685
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	1-й Тверской-Ямской пер.		
Дом	14	Корпус	-
Помещ. №	-	Строение	-
Примечание			

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	47	на	2004	Год постройки	1934
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	железобетонное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,70 hл=3,30 h1-2эт=3,10 h3эт=3,05 h3-7эт=3,10 hч=1,80				

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
БТИ Центральное

Ведущий инженер-инвентаризатор Центральное БТИ

Начальник БТИ

Владимирова М.К.

"19" июля 2006 г.



Исполнитель Пряникова В.Н.

2006.3.007066

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

№ 1-863/04
от 06.10.2004

Копия выдана
Посетителю государственной
Библиотеки К. С. *Иванов*

ДОГОВОР
на аренду нежилого фонда
(нежилого помещения, здания, сооружения),
находящегося в собственности Москвы

Департамент имущества города Москвы в лице заместителя директора Централь-
ного территориального агентства Николаева С.И., действующего на основании Положе-
ния и доверенности № Д-04/73 от 14.01.2004 г., именуемый в дальнейшем "Арендодат-
ель" с одной стороны и

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦУДАХАР"**

в лице **ДИРЕКТОРА АБДУРАХМАНОВА А.Ш.**
действующего на основании **Устава**
именуемое(ый) в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий До-
говор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании **распоряжения ДИГМ от 15.05.2003 г.
№ 2060-р/01**
Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду нежилой объект (нежилое помеще-
ние, здание, сооружение) общей площадью **78.70** кв.м., расположенное по адресу:

Город		МОСКВА			
Административно-территориальный округ		ЦЕНТРАЛЬНЫЙ			
(ул., просп., пер., ш., туп., алл., бул., наб., пр.)		ТВЕРСКОЙ-ЯМСКОЙ 1-Й ПЕР.			
Дом №	14	Корпус	Строение	Квартал	685

1.2. Технические характеристики и иные сведения об объекте указаны в техническом
паспорте БТИ № **685** по состоянию на **27.01.2003** г.
Неотъемлемой частью настоящего Договора являются выписка из технического пас-
порта БТИ, экспликация и поэтажный план.

1.3. Нежилой объект передается в аренду для использования в целях _____
под магазин

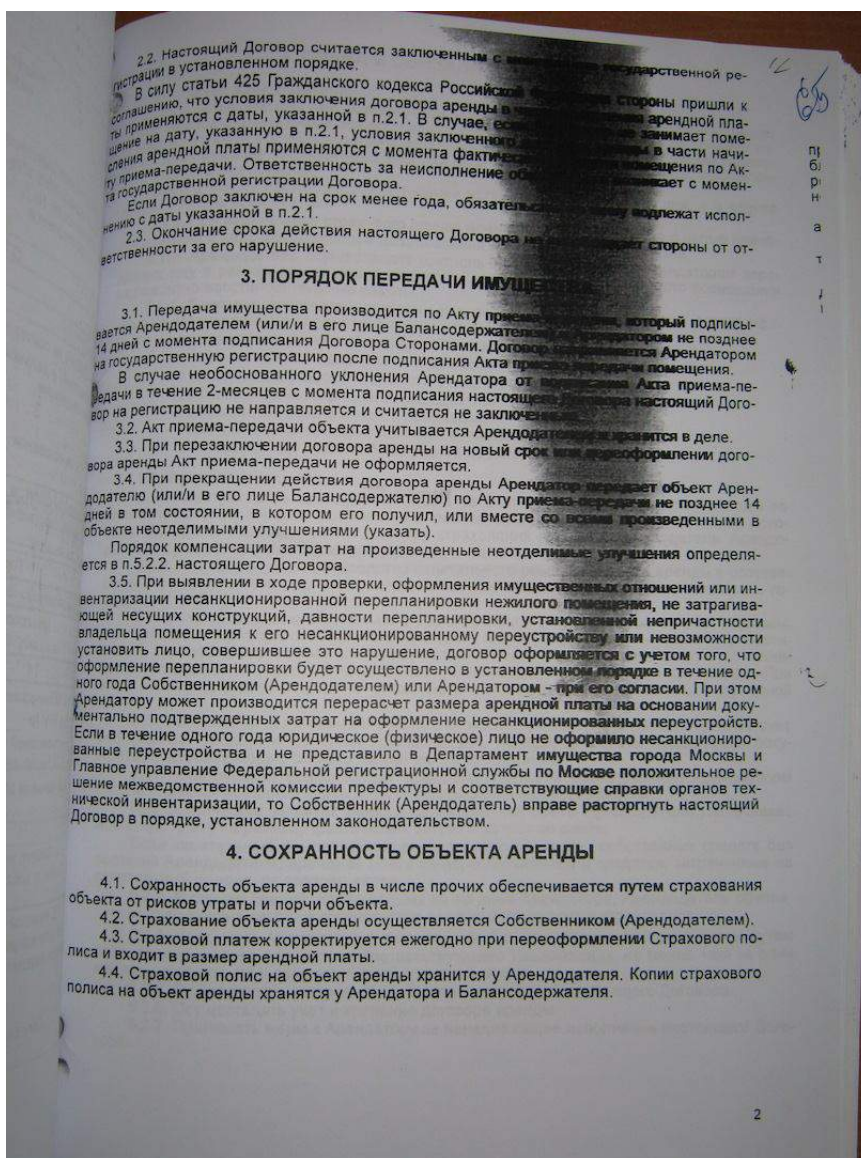
1.4. Объект, переданный в аренду, является государственной собственностью горо-
да Москвы в соответствии со Свидетельством о Государственной регистрации права

1.5. Нежилой объект (нежилое помещение, здание, сооружение) учитывается на ба-
лансе организации, в эксплуатации которой находится передаваемое в аренду государ-
ственное имущество, именуемой в дальнейшем "Балансодержатель".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия Настоящего Договора аренды устанавливается
с 15 мая 2003 г. по 14 мая 2008 г.

Федеральное регистрационное агентство
Федеральный регистрационный центр
Федеральная регистрационная служба по договорам
договора АРЕ
Дата регистрации 27.10.2004
Код регистрации 77-11/0536
Регистратор БРЫЛЕВА О.
И.О.Т.



5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель (его полномочные представители и Балансодержатель) имеют право на вход в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии направления на осмотр, оформленного надлежащим образом.

Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня, а в случае аварии в любое время суток.

5.1.2. При наступлении страхового случая Арендодатель имеет право с целью принятия решения о целесообразности восстановления объекта создать Комиссию.

5.1.3. Арендодатель осуществляет контроль за использованием Арендатором переданных ему в рамках соответствующего соглашения средств от страхового возмещения ремонтно-восстановительные работы.

5.1.4. Ежегодно производит корректировку арендной платы за объект с учетом официально установленного уровня инфляции, а также в связи:

- с изменением рыночной стоимости 1 кв.м объекта аренды;
- с изменением методики расчета арендной платы;
- с изменением базовой стоимости 1 кв.м строительства;
- с изменением коэффициента доходности;
- с изменением коэффициента реновации;
- с изменением инвентаризационной стоимости объекта аренды;
- при переуступке прав и обязанностей по договору аренды.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Застраховать арендуемый объект за счет собственных средств. Расходы по оплате страховых взносов включаются в размер арендной платы по настоящему Договору. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель. Арендодатель передает Арендатору копию страхового полиса.

5.2.2. Согласовывать производство капитального ремонта объекта аренды в соответствии с утвержденным местными органами власти планом-графиком и по показанию городских служб.

В случае проведения капитального ремонта объекта Арендатором за счет собственных средств с согласия собственника арендная плата уменьшается на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт, согласно техническому заданию и смете, согласованной с Балансодержателем и Арендодателем. При этом размер арендной платы не может быть ниже затратной составляющей арендной платы.

При завершении капитального ремонта объекта, проведенного Арендатором за счет собственных средств с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение.

Если фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет арендной платы в части превышения не производится.

При фактических затратах меньше согласованной сметы Арендодатель увеличивает арендную плату на разницу фактических затрат и затрат по смете.

Если капитальный ремонт проведен Арендатором за счет собственных средств без согласия Арендодателя, арендная плата не пересчитывается и средства, затраченные на капитальный ремонт, не возвращаются.

5.2.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, Арендодатель обеспечивает возмещение затрат в соответствии с условиями договора страхования.

5.2.4. Уведомить Арендатора о произведенной корректировке арендной платы путем направления в адрес Арендатора соответствующего Уведомления, не менее, чем за один месяц до вступления в силу изменений арендной платы.

5.2.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора.

5.2.6. Осуществлять учет и хранение договора аренды.

5.2.7. Принимать меры к Арендатору за ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

5.3. Права Арендатора:

- 5.3.1. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.
- 5.3.2. Арендатор имеет право сдачи помещения в субаренду или безвозмездное пользование только с согласия Арендодателя.
- Регистрация договоров субаренды, безвозмездного пользования производится в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, если иное не предусмотрено законом.
- 5.3.3. Арендатор вправе с согласия Арендодателя внести в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды.
- 5.3.4. В случаях сдачи помещений в субаренду, безвозмездное пользование или внесения права аренды в уставный капитал ответственным лицом за объект аренды перед Арендодателем остается Арендатор.
- 5.3.5. В случае предоставления льготы по арендной плате Арендатор утрачивает право на сдачу помещения в субаренду или безвозмездное пользование, внесения в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица свое право аренды, если иное не определено нормативными актами.
- 5.3.6. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (переуступка).
- 5.3.7. Арендатор имеет исключительное право установить на фронтальной части помещения вывеску со своим названием, а также право установить одну вывеску со своим наименованием на ограждении или воротах при условии согласования установки в установленном порядке.

5.4. Обязанности Арендатора:

В части регистрации договора

5.4.1. В случае, если настоящий Договор заключен на срок не менее года, Арендатор обязан в течение двух недель с момента подписания Акта приема-передачи помещения (или дополнительного соглашения к договору аренды, в том числе и нового расчета арендной платы) подать в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы заявление о государственной регистрации договора аренды (дополнительного соглашения к договору).

В части арендной платы, оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг

5.4.2. Арендатор обязан вносить арендную плату за объект аренды в установленные настоящим Договором сроки.

Обязан заключить Договор на эксплуатационное и коммунальное обслуживание и Договоры на предоставление коммунальных услуг.

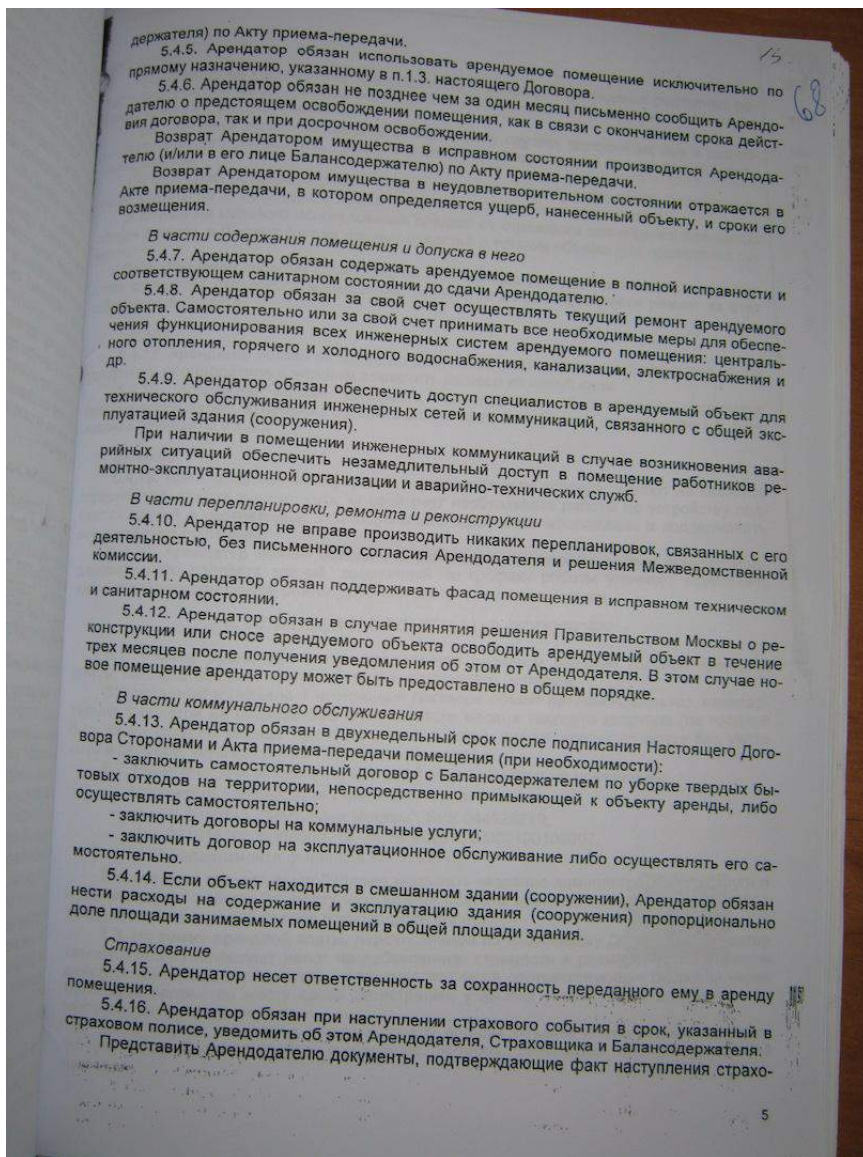
В случае ненадлежащего исполнения настоящего Договора, Арендатор несет ответственность перед Арендодателем.

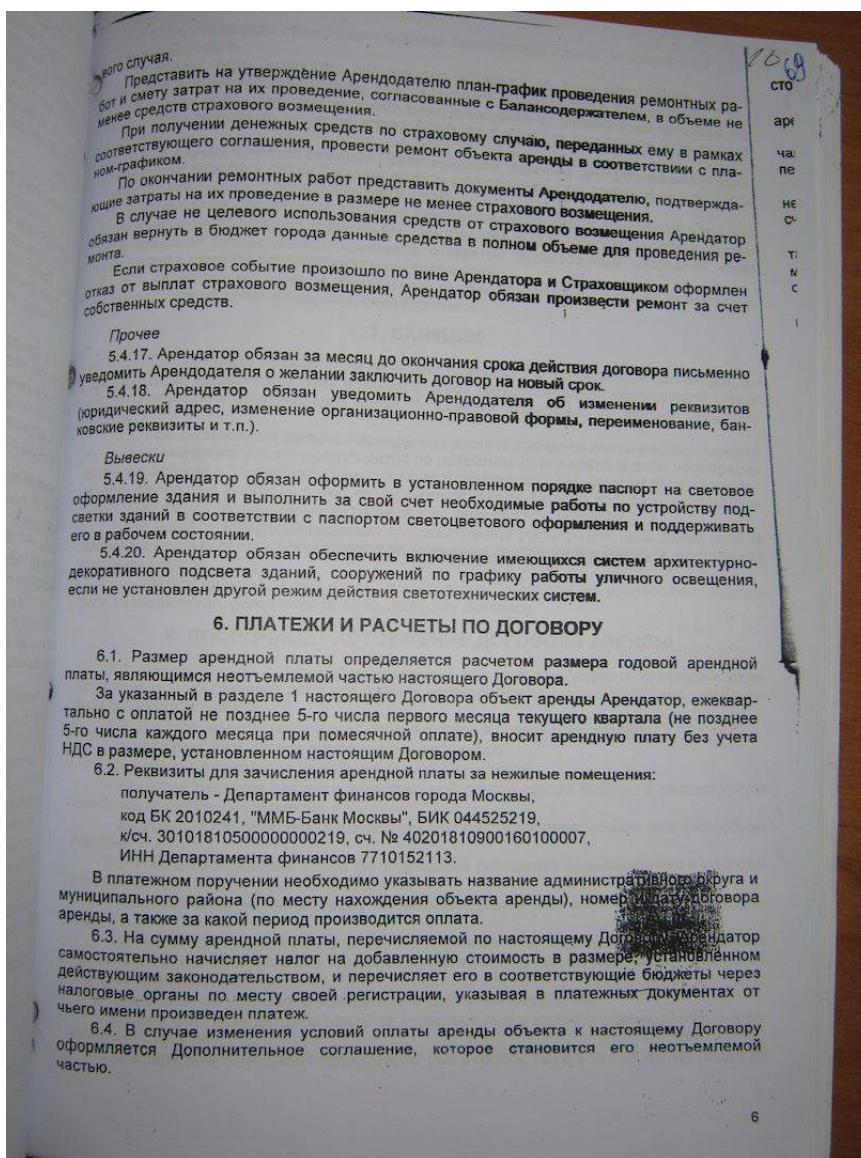
5.4.3. Арендатор обязан в течение месяца с даты отправки Арендодателем заказного уведомления об изменении условия договора или изменения величины и порядка начисления арендной платы обратиться к Арендодателю за переоформлением настоящего Договора аренды (перерасчета арендной платы).

Перерасчет и начисление арендной платы производится с даты, установленной решением органа исполнительной власти города об изменении размера арендной платы. Величина арендной платы изменяется ежегодно в зависимости от изменений показателей формулы расчета арендной платы (изменение базовой стоимости 1 кв. м. строительства и/или изменения методики расчета; введения поправочного коэффициента инфляции; изменение рыночной стоимости 1 кв.м. объекта; изменение уровня дефлятора; изменение коэффициента доходности 1 кв.м. аренды объекта и т.п.), но не чаще одного раза в год.

В части приемки и сдачи помещения

5.4.4. Арендатор обязан в четырнадцатидневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять помещение от Арендодателя (или в его лице Балансодержателя).





6.5. Оплата аренды объекта производится Арендатором с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

В случае, если Арендатор пользовался объектом до даты регистрации, оплата аренды за этот период производится в соответствии с расчетом без взимания пени.

В случае, если Арендатор не использовал помещение по объективным причинам, начало оплаты аренды по договору устанавливается с момента подписания Акта приема-передачи.

6.6. В случае принятия решения Правительством Москвы о централизованном изменении ставки арендной платы Стороны пришли к соглашению, что ставка арендной платы считается измененной в одностороннем порядке.

В этом случае Департамент заказным уведомлением извещает Арендатора о том, что такое изменение произошло, с указанием нормативного акта и нового установленного размера арендной платы. Данное изменение считается согласованным Сторонами через один месяц с момента отправления такого извещения.

6.7. Моментом исполнения обязательств по оплате арендных платежей является момент поступления денег в бюджет города Москвы.

7. САНКЦИИ

7.1. При неуплате Арендатором арендных платежей в установленные настоящим Договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

7.2. При оформлении договора аренды или расчета арендной платы начисление пени за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с даты регистрации договора аренды в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы или даты оформления Сторонами по Договору изменений расчета арендной платы к Договору.

Если Договор аренды не подлежит государственной регистрации, начисление пени за несвоевременную оплату производится по истечении двух недель с момента оформления договора аренды.

7.3. Уплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения договора аренды в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Договор аренды прекращает свое действие в следующих случаях:

- ликвидации Арендатора в установленном порядке;
- признании Арендатора несостоятельным (банкротом);
- принятия решения органа исполнительной власти города Москвы о реконструкции или сносе арендуемого объекта;
- досрочного расторжения договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- использование не по целевому назначению, указанному в п.1.3. Настоящего Договора;
- не внесения арендной платы более 2-х сроков оплаты подряд либо систематическая недоплата арендной платы, повлекшая задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- существенное ухудшение Арендатором состояния имущества;
- не внесение Арендатором платы за коммунальные и эксплуатационные услуги в течение двух сроков;
- при передаче помещения Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по

какому-либо основанию без согласия Арендодателя;

- невыполнение Арендатором полностью или частично условий конкурса на право аренды, изложенных в протоколе о результатах конкурса (если Договор был заключен по результатам проведения конкурса);
- при проведении Арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования с Арендодателем и соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке;
- в случае необоснованного уклонения Арендатором от подписания Акта приема-передачи арендуемого помещения;
- в случае необоснованных уклонений Арендатором от осуществления государственной регистрации договора аренды и дополнительных к нему соглашений;
- в случае необоснованного уклонения Арендатором от подписания в установленный срок нового расчета арендной платы к договору аренды;
- и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор заключен в 5-ти экземплярах (соответствующим образом пронумерованный, пронумерованный и заверенный Арендодателем): один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один - в территориальном агентстве Департамента имущества города Москвы, один - у Балансодержателя, один - в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы.

9.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде с уведомлением о вручении.

9.3. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано в установленном порядке.

9.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Заголовки, используемые в настоящем Договоре, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора, и не могут рассматриваться как положение, имеющее самостоятельное значение.

9.6. С момента вступления в силу настоящего Договора предыдущий договор № _____ от _____ г. считается не действующим.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В договор аренды в обязательном порядке включаются условия предоставления помещения, которые были внесены в распорядительные документы, условия конкурса или аукциона, которые оформляются в виде приложений.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Ряд функций Арендодатель возлагает на Балансодержателя, а именно:

- в четырнадцатидневный срок с даты подписания настоящего Договора передать помещение Арендатору по Акту приема-передачи. В акте, составленном при участии представителей Арендатора и Балансодержателя, должно быть указано техническое состояние помещения на момент сдачи в аренду;
- производить капитальный ремонт нежилых помещений, занимаемых Арендатором в жилом доме, связанный с общим капитальным ремонтом дома;
- в случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению;
- в двухнедельный срок после подписания настоящего Договора заключить с Арендатором Договоры на коммунальные услуги (и/или эксплуатационное обслуживание);
- при несвоевременной оплате Арендатором коммунальных (и/или эксплуатационных услуг) в течение 20 дней после истечения срока оплаты проинформировать Арендодателя для принятия мер;